



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 934732014

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 750 169	3 556 524
Sum inntekter		3 750 169	3 556 524
Kostnader			
Lønnskostnad		174 893	228 494
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 968	13 785
Annen driftskostnad		2 796 687	2 832 802
Sum kostnader		2 988 548	3 075 082
Driftsresultat		761 621	481 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 290	29 696
Sum finansinntekter		27 290	29 696
Annen finanskostnad		537 225	472 890
Sum finanskostnader		537 225	472 890
Netto finans		-509 935	-443 194
Resultat før skattekostnad		251 686	38 249
Årsresultat		251 686	38 249
Totalresultat		251 686	38 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 686	38 249
Sum overføringer og disponeringer		251 686	38 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 792 376	10 795 560
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	5	13 789
Sum varige driftsmidler		10 792 381	10 809 350
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 792 381	10 809 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 592	16 563
Andre fordringer		20 603	13 086
Sum fordringer		42 195	29 649
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		948 834	1 141 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		948 834	1 141 154
Sum omløpsmidler		991 029	1 170 803
SUM EIENDELER		11 783 411	11 980 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		180 900	180 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		180 900	180 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 505 482	3 253 796
Sum opptjent egenkapital		3 505 482	3 253 796
Sum egenkapital		3 686 382	3 434 696
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 750 067	8 139 299
Øvrig langsiktig gjeld		180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld		7 930 967	8 320 199
Sum langsiktig gjeld		7 930 967	8 320 199
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 308	78 857
Leverandørgjeld		53 359	77 683
Skyldige offentlige avgifter			822
Annen kortsiktig gjeld		68 394	67 896
Sum kortsiktig gjeld		166 062	225 258
Sum gjeld		8 097 029	8 545 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 783 411	11 980 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503369

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 750 169	3 556 524
Sum inntekter		3 750 169	3 556 524
Kostnader			
Lønnskostnad		174 893	228 494
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 968	13 785
Annen driftskostnad		2 796 687	2 832 802
Sum kostnader		2 988 548	3 075 082
Driftsresultat		761 621	481 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 290	29 696
Sum finansinntekter		27 290	29 696
Annen finanskostnad		537 225	472 890
Sum finanskostnader		537 225	472 890
Netto finans		-509 935	-443 194
Resultat før skattekostnad		251 686	38 249
Årsresultat		251 686	38 249
Totalresultat		251 686	38 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 686	38 249
Sum overføringer og disponeringer		251 686	38 249



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

10 792 376

10 795 560

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

5

13 789

Sum varige driftsmidler

10 792 381

10 809 350

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

10 792 381

10 809 350

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

21 592

16 563

Andre fordringer

20 603

13 086

Sum fordringer

42 195

29 649

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

948 834

1 141 154

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

948 834

1 141 154

Sum omløpsmidler

991 029

1 170 803

SUM EIENDELER

11 783 411

11 980 153

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

180 900

180 900



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 505 482	3 253 796
Sum opptjent egenkapital	3 505 482	3 253 796
Sum egenkapital	3 686 382	3 434 696
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 750 067	8 139 299
Øvrig langsiktig gjeld	180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld	7 930 967	8 320 199
Sum langsiktig gjeld	7 930 967	8 320 199
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 308	78 857
Leverandørgjeld	53 359	77 683
Skyldige offentlige avgifter		822
Annen kortsiktig gjeld	68 394	67 896
Sum kortsiktig gjeld	166 062	225 258
Sum gjeld	8 097 029	8 545 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 783 411	11 980 153



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5645
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS



Velkommen til årsmøte i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Rodeløkka velhus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges i møte.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bjørn Amble fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2025.pdf
- 2. Revisors beretning 2025.pdf
- 3. 5645 Årsregnskap 2024.pdf
- 4. Annen info 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 162 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 162 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonas Holm	Fjellgata 55
Nestleder	Ole Magnus Drægni	Fjellgata 57
Styremedlem	Daniel Røkholt	Fjellgata 61
Styremedlem	Heidi Dyrhaug	Fjellgata 61
Styremedlem	Ragnhild Olsen Hvoslef	Fjellgata 57
Varamedlem	Henrik Sporsheim	Dælenenggata 13
Varamedlem	Jens M Glattetre	Christian Michelsensgt 16

Valgkomiteen

Daniel Røkholt	Fjellgata 61
Richart Dillan	Fjellgata 55

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934732014, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 170 171 172 173
174 25 482 84 86

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid styreåret 2024–2025

Det sittende styret ble valgt på generalforsamling 5. juni kl. 18:00 på Rodeløkka velhus. Styret hadde konstituerende styremøte 20. juni 2024.

Siden da har styret avholdt 11 styremøter, fra og med 28. mai 2024 til og med 28. april 2025. Styret har egne retningslinjer for styrearbeid.

Styret har jobbet med kontroll og utbedring av skorsteiner og pipeløp i alle oppganger.

I år har styret økt felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2025.

Vi har forsøkt å holde beboerne godt informert og besvare alle henvendelser fra beboerne. Eksempel oppussing og utbedringer av beboeres leiligheter, vaskeri, tv/internett, dørskilter og nøkler, til eiendomsmeglere som skal selge leiligheter. Dette er en del arbeid gjennom året. Styret har brukt styrerommet.no for å kommunisere internt, og Facebook og Vibbo.no for å kommunisere med beboerne. Vår lukkede Facebook-gruppe har i mai 127 medlemmer. 74 av 77 boliger har logget seg inn på Vibbo.

Informasjon som må komme ut til alle aksjonærer, har blitt håndtert av Obos iht. gjeldende rutiner for elektronisk kommunikasjon og vanlig post.

Etter tilsyn av pipeløpene utført av Feie- og tilsynstjenester AS, ble det funnet flere avvik. Siden da har styret jobbet med å administrere utbedringen av avvikene, hvor noen av tilfellene var feil gjort av beboere i montering av nytt ildsted. Styret har i hvert tilfelle fulgt opp rehabiliteringen og administrert arbeidet.

Etter innbruddsforsøk i 57, samt innbrudd i kjelleren i 57, 59 og 61 har styret bestilt innbruddssikring. Sikringsjern vil bli montert på alle ytterdører vendt mot gate og bakgård. Firmaet R. Bergersen vil levere og montere disse.

Styret oppfordrer fremdeles alle beboere til å sørge for å lukke dører etter seg.

Arbeidet med gjesterommet er dessverre blitt forsinket av ulike årsaker, misforståelser, dårlig kommunikasjon og uenigheter med entreprenøren.

Styret har avviklet de siste sjekkene og monteringen av nye branndører. Til sammen var det 11 dører som ble justert og 7 byttet ut. Per 4. oktober er alle dører sjekket og de med avvik utbedret eller skiftet, og alle dører er nå forskriftmessig godkjent.

Styret har engasjert Thomas Vandraas i stillingen som vaktmester. Han jobber på timebasis og har kontrakt t.o.m. 31.12.25.

Styret har omgjort det gamle vaktmesterrommet til en «hobbybod» til alles bruk, der beboerne kan gjøre små sage-, male- eller pussearbeider uten at det sjenerer naboene.



Rommet er tømt for skrot og rengjort, det er installert lys i taket og stikk i veggene, og boden er utstyrt med et minimum av verktøy og arbeidsbord og -bukker, samt beholdere for avfallssortering. Det er også utarbeidet en eget HMS-plansje for arbeid i boden, samt trivselsregler for bruk. Hobbyboden ligger i kjelleren i Dælenenggata 15, og blir innviet på dugnaden 12. mai.

Styret har oppdatert rutineene for utleie, slik at de står i tråd med Obos sitt system og vi beholder oversikt over hvilke leiligheter som er utleid til enhver tid.

Det har vært utført årskontroll av brannslukkere, brannslanger og røykvarslere i januar ved Fire Safe.

Vi har delt ut balkongfeste og -flagg til beboerne med balkong. Noen beboere har ikke hentet/fått flagg per dags dato, men disse blir utlevert på dugnaden 12. mai.

Det er kjøpt inn en stor mengde lyspærer til fellesområdene. Dette skyldes at pærene som passer til våre armaturer er på vei ut av produksjon.

Styret har fulgt opp den årlige servicen av vaskemaskiner og tørketromler. Det er Electrolux Professional som utfører denne for oss.

Dyrkekassene, som ble etablert i 2019, er videreført og delt ut for 2025/26.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er litt lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere felleskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 251 686, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 824 967.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap AS har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGGATENS BYGGESELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PM1LG-P384J-CUSE6-ENT16-JH055-TMD76



RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 700 215	3 552 024	3 765 000	3 963 900
Andre inntekter	3	49 954	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 750 169	3 556 524	3 765 000	3 963 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 892	-81 494	-90 000	-21 000
Styrehonorar	5	-154 001	-147 000	-155 000	-162 000
Avskrivninger	14	-16 968	-13 785	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 775	-10 446	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-125 848	-119 680	-123 500	-130 000
Konsulenthonorar	7	-14 653	-48 436	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-639 855	-886 845	-555 000	-335 000
Forsikringer		-287 194	-254 650	-281 000	-337 000
Kommunale avgifter	9	-809 522	-690 160	-801 847	-910 000
Energi/fyring		-104 894	-112 752	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 288	-339 480	-340 500	-390 000
Andre driftskostnader	10	-436 658	-370 352	-334 500	-484 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 988 548	-3 075 082	-2 844 347	-2 933 500
DRIFTSRESULTAT		761 621	481 442	920 653	1 030 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 290	29 696	0	0
Finanskostnader	12	-537 225	-472 890	-570 000	-561 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-509 935	-443 194	-570 000	-561 000
ÅRSRESULTAT		251 686	38 249	350 653	469 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		251 686	38 249		



RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 748 960	10 752 144
Tomt		43 416	43 416
Andre varige driftsmidler	14	5	13 789
SUM ANLEGGSMIDLER		10 792 381	10 809 350
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 592	16 563
Forskuddsbetalte kostnader		20 603	13 086
Driftskonto OBOS-banken		543 783	112 490
Sparekonto OBOS-banken		405 020	1 028 633
Innestående i andre banker		31	31
SUM OMLØPSMIDLER		991 029	1 170 803
SUM EIENDELER		11 783 411	11 980 153
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		3 505 482	3 253 796
SUM EGENKAPITAL		3 686 382	3 434 696
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 750 067	8 139 299
Annen langsiktig gjeld	17	180 900	180 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 930 967	8 320 199
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 394	62 064
Leverandørgjeld		53 359	77 683
Skyldige offentlige avgifter		0	822
Påløpte renter		44 308	45 120
Påløpte avdrag		0	33 737
Annen kortsiktig gjeld		0	5 832
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 062	225 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 783 411	11 980 153
Pantstillelse	18	14 580 900	14 580 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Jonas Holm

Heidi Dyrhaug

Ole Magnus Drægni

Ragnhild Olsen Hvoslef

Daniel Røkholt

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 360 133
Rehabilitering	183 903
Kabel-TV	156 179
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 700 215

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

6% økning i felleskostnader. Mellomlegg for 3 måneder.	48 454
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	49 954

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 892
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 892

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 154 001.

I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte og julebord for kr 5 683, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 465
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-12 188
SUM KONSULENTHONORAR	-14 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-203 114
Drift/vedlikehold VVS	-41 250
Drift/vedlikehold elektro	-15 858
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 265
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-271 534
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 698
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-4 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-639 855

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-436 880
Feieavgift	-20 672
Renovasjonsavgift	-351 971
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-809 522

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-4 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 125
Annet driftsmateriale	-6 261
Lyspærer og sikringer	-1 282
Vaktmestertjenester	-207 563
Renhold ved firmaer	-180 658
Andre fremmede tjenester	-1 608
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 683
Andre kontorkostnader	-3 677
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 857
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-436 658

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	26 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 226
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	27 290

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-537 191
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-537 225

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	318 384
Avskrivning 1%	-3 184
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	10 433 760
SUM BYGNINGER	10 748 960

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.25 M. flere

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	1	1
Tørketrommel		
Tilgang 2022	41 356	
Avskrevet tidligere	-27 570	
Avskrevet i år	-13 785	1
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2002	1	1
Vaskemaskin 2		
Tilgang 2014	1	1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2016	1	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 785

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 180 900 fordelt på 1 809 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018	-11 750 000
Nedbetalt tidligere	3 610 701
Nedbetalt i år	389 232
	-7 750 067
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 750 067

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -180 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -180 900

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 750 067
TOTALT	7 750 067

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 748 960
Tomt	43 416
TOTALT	10 792 376



Resultatanalyse 2024 Ringgatens Byggeselskap As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 700 215	3 765 000	64 785	2 %
Andre inntekter	49 954	0	-49 954	100 %
Sum driftsinntekter	3 750 169	3 765 000	14 831	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-20 892	-90 000	-69 108	77 %
Styrehonorar	-154 001	-155 000	-999	1 %
Avskrivninger	-16 968	0	16 968	100 %
Revisjonshonorar	-8 775	-13 000	-4 225	33 %
Forretningsførerhonorar	-125 848	-123 500	2 348	-2 %
Konsulenthonorar	-14 653	-40 000	-25 347	63 %
Drift og vedlikehold	-639 855	-555 000	84 855	-15 %
Forsikringer	-287 194	-281 000	6 194	-2 %
Kommunale avgifter	-809 522	-801 847	7 675	-1 %
Energi/fyring	-104 894	-110 000	-5 106	5 %
TV-anlegg/bredbånd	-369 288	-340 500	28 788	-8 %
Andre driftskostnader	-436 658	-334 500	102 158	-31 %
Sum driftskostnader	-2 988 548	-2 844 347	144 201	-5 %
Driftsresultat	761 621	920 653	159 032	17 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	27 290	0	-27 290	100 %
Finanskostnader	-537 225	-570 000	-32 775	6 %
Res. finansinnt./-kostnader	-509 935	-570 000	-60 065	11 %
Årsresultat	251 686	350 653	98 967	28 %



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 646594. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Fasaderehabilitering/tak	
2016	Oppgrdaering i bakgården	Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015	Rehabilitering av pipeløp	
2013	Reparasjon av tak	
2012	Nye porttelefoner	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangene	Rest malerarbeid i oppgangene Utskifting av entredører
2010	Diverse arbeider	Oppussing av oppgangene Montert varmekabler i takrenner
2008	Viktige prosjekter:	- Brannsikring, montering av redningslinjer - Oppussing av bakvegg - Skiftet dører i trapperom - Ettersyn og reparasjon av tak - Utskifting av vinduer i 12 leiligheter
2007	Omfattende rehabilitering:	- Nye balkonger (56 leiligheter) - Nye vinduer (fullføres 2008) - Ny port mot Fjellgata - Brannsikring (nye pulverapparater + montering av nye brannselser) - Oppgraderin av lek-/fellesareal - Fullført utskifting av kjellerdører - Full rehabilitering av lysnette på loftene
2006	Diverse vedlikehold	- Oppussing og maling av oppgangene - Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter) - Utskifting av alle kjellerdører til godkjente branndører
1999	Avsluttet større våtromsrehabilitering	



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5645 Selskapsnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.