



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 357 271
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 722 468	1 568 448
Sum inntekter		1 722 468	1 568 448
Kostnader			
Lønnskostnad		60 473	80 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		1 338 516	973 786
Sum kostnader		1 404 845	1 060 016
Driftsresultat		317 623	508 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 058	3 460
Sum finansinntekter		7 058	3 460
Annen finanskostnad		537 980	316 258
Sum finanskostnader		537 980	316 258
Netto finans		-530 922	-312 798
Resultat før skattekostnad		-213 299	195 634
Årsresultat		-213 299	195 634
Totalresultat		-213 299	195 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-213 299	195 634
Sum overføringer og disponeringer		-213 299	195 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 347	114 203
Sum varige driftsmidler		8 391 958	8 397 814
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		8 428 891	8 423 672
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 092	
Sum fordringer		156 092	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		584 783	683 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		584 783	683 266
Sum omløpsmidler		740 875	683 266
SUM EIENDELER		9 169 766	9 106 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 768 833	2 555 534
Sum opptjent egenkapital		-2 768 833	-2 555 534
Sum egenkapital		-2 766 433	-2 553 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 785 507	10 557 279
Øvrig langsiktig gjeld		1 034 622	1 024 330
Sum annen langsiktig gjeld		11 820 129	11 581 609
Sum langsiktig gjeld		11 820 129	11 581 609
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 877	2 401
Leverandørgjeld		50 193	73 655
Skyldige offentlige avgifter			297
Annen kortsiktig gjeld			2 109
Sum kortsiktig gjeld		116 070	78 463
Sum gjeld		11 936 199	11 660 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 169 766	9 106 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393409

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 357 271
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 952 357 271
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 722 468	1 568 448
Sum inntekter		1 722 468	1 568 448
Kostnader			
Lønnskostnad		60 473	80 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		1 338 516	973 786
Sum kostnader		1 404 845	1 060 016
Driftsresultat		317 623	508 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 058	3 460
Sum finansinntekter		7 058	3 460
Annen finanskostnad		537 980	316 258
Sum finanskostnader		537 980	316 258
Netto finans		-530 922	-312 798
Resultat før skattekostnad		-213 299	195 634
Årsresultat		-213 299	195 634
Totalresultat		-213 299	195 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-213 299	195 634
Sum overføringer og disponeringer		-213 299	195 634



Organisasjonsnr: 952 357 271
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		108 347	114 203
Sum varige driftsmidler		8 391 958	8 397 814
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		8 428 891	8 423 672
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 092	
Sum fordringer		156 092	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		584 783	683 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		584 783	683 266
Sum omløpsmidler		740 875	683 266
SUM EIENDELER		9 169 766	9 106 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 768 833	2 555 534
Sum opptjent egenkapital	-2 768 833	-2 555 534
Sum egenkapital	-2 766 433	-2 553 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 785 507	10 557 279
Øvrig langsiktig gjeld	1 034 622	1 024 330
Sum annen langsiktig gjeld	11 820 129	11 581 609
Sum langsiktig gjeld	11 820 129	11 581 609
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 877	2 401
Leverandørgjeld	50 193	73 655
Skyldige offentlige avgifter		297
Annen kortsiktig gjeld		2 109
Sum kortsiktig gjeld	116 070	78 463
Sum gjeld	11 936 199	11 660 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 169 766	9 106 938



Organisasjonsnr: 952 357 271
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3569

Ridehusgaten 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ridehusgaten 2 Borettslag

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Cafè Cicignon.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Utbedre og utvide sykkelparkeringen
8. Oppgradering av Ridehusgata 2 borettslag
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



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 udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg
1. 3569-Årsrapport-regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000,-, som er tilsvarende budsjettert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 55.000,-



Sak 7

Utbedre og utvide sykkelparkeringen

Forslag fremmet av:

Jan-Kåre Fjeld

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Sykkelparkeringen i borettslagets uteområde er for lite og trangt til potensielt minimum 24 sykler (jfr antall boenheter i brl). Undertegnede foreslår at deler av hagen opparbeides til utvidet sykkelparkering, med grusgang og et enkelt overbygg.

Ytterligere bakgrunn: Det er et ønske at befolkningen i stadig økende grad skal benytte sykkel og kollektivtransport som alternativ til privat bilkjøring. Som sentrumsneert boligkompleks er dette noe vårt brl bør legge forholdene til rette for og motivere for, da mye av vårt transportbehov nettopp kan dekkes ved sykkel (og gange og kollektivtransport).

Styrets innstilling

Det er trangt på sykkelparkeringen vår. Vårt borettslag bør legge til rette for og oppmuntre til økt bruk av sykkel. Det er et godt innspill. Borettslaget må samtidig påse at vi utnytter vårt begrensede areal i sentrum mest mulig effektivt, dette for å dekke nåværende behov, men også for å ha handlingsrom for fremtidige behov.

Standarden/kravet for lagring av sykler under tak i alle sentrumsnære nybygg er i dag lagring av to sykler i høyden. For best mulig arealløsning bør vi utrede en slik løsning. Det foreligger i dag gode løsninger der man slipper å løfte sykkelen.

Må vi utvide sykkelparkeringen i lengden er det som foreslått deler av gressplenen som er best egnet. Her må vi imidlertid, hvis det blir aktuelt med nytt overbygg, gå for en varig løsning med solid konstruksjon og støpt dekke. Overbygget må se ut som et «naturlig» påbygg og ikke se ut som en quick fix eller separat midlertidig løsning. Vi bør unngå gruslagte flater i bakgården og velge løsninger som gjør renholdet enkelt. Et slikt arbeide kan fort komme opp i 300.000 Nok eller mer.

Styret minner også om mulig etablering av behandlingshjem for narkomane tett innpå vårt område. Klarer vi å holde oss innenfor etablert bygningsmasse/gang vil eventuelle sikkerhetstiltak kunne gjennomføres med enklere og rimeligere midler. Hyppigere tyverier kan fort også bli hverdagen i alle sentrumsnære strøk i større Norske byer slik som vi nå ser i Oslo og områdene rundt.

Ender vi til slutt opp med en løsning som må gå ut over dagens område for sykkelparkering bør vi også gjøre en helhetsvurdering av arealet fra søppelrom til gressplen opp mot langsiktige behov. Dette for å unngå fremtidig dobbeltarbeid.

Forslag til vedtak fra styret vedrørende utvidet sykkelparkering:

1. Rydde vekk sykler som brukes sjelden og sette dem i kjeller, herunder kaste sykler som ikke er i bruk
2. Hvis fortsatt behov, kjøpe inn et enkelt sykkelstativ som settes løst på gressplenen ved enden av gjennomgangen
3. Styret utreder muligheten for lagring av sykler i to høyder for eksisterende område avsatt til sykkelparkering.



Utvidelse av kapasiteten for sykkelparkering, som nevnt i forslag 3, vil kreve økning av felles husleie da dagens nivå på inntektene til borettslaget ikke fullt ut dekker borettslagets fortløpende behov for vedlikehold og andre utgifter.

Forslag til vedtak

Styret innhenter anbud på opparbeiding av utvidet sykkelparkering ihht overnevnte beskrivelse og iverksetter tiltaket så fort det er mulig slik at vi allerede i 2024 kan få en sykkelparkering som er hensiktsmessig.

Sak 8

Oppgradering av Ridehusgata 2 borettslag

Forslag fremmet av:

Jan-Kåre Fjeld

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Ridehusgata 2 borettslag trenger en gjennomgang vedrørende oppgradering til et moderne og hensiktsmessig boligkompleks mtp på best mulig standard for de som til enhver tid bor her og mtp attraktivitet i et stadig strammere boligmarked, les: største mulige lønnsomhet ved videresalg. Eksempler på dette er ladestasjoner for el-biler og el-sykler (snart slutt på bensin/dieslebiler og vi skal sykle mer), trappeheiser (vi bør være et borettslag for ALLE), fryser i kjelleren (vi lever i en usikker verden mtp matforsyning og trenger flere oppbevaringsmuligheter for mat jfr statens råd om katastrofeberedskap/reserver. Matvareprisene øker også kraftig, og vi bør være et borettslag som tar hensyn til alle beboere mtp dette, les: det er mange som ikke har plass til store nok fryser i leilighetene.)

Styrets innstilling

Innkommende forslag er for generelt til å legges til grunn for et gyldig vedtak. Det er i utgangspunktet behov for separate og konkrete forslag på enkelt momenter, med tilhørende innspill til løsning og finansiering for å gjøre gode vedtak. Styret ser imidlertid intensjonen bak forslaget som godt.

Generelt om vedlikehold og oppgraderinger – kommentar fra styret

Styringsprinsipper / prioritering

Styret i Ridehusgata 2 legger i dag følgende prinsipper og prioriteringer til grunn for sitt arbeide;

1. Ivareta - lov/forskrift

a. ...herunder HMS

2. Ivareta – verdier

a. Sikre eksisterende verdier gjennom riktig og nødvendig vedlikehold (tett tak, tette vegger, tette rør etc...)

b. Vedlikehold i trå med kartlagt behov

c. Oppgradering av standard ivaretas når behov for vedlikehold melder seg og dette er hensiktsmessig å samkjøre (for eksempel vinduer og energiklasse...)

i. Det er meget god økonomi i å samordne flere aktiviteter vedrørende vedlikehold og oppgraderinger



3. Økonomisk balanse

a. ... inntekter i trå med ivaretagelse av punktene over

4. Ha respekt for folks økonomi

a. Den gjennomsnittlige beboer i dag bør ha råd til å bo i borettslaget

i. Dette ligger ikke under styrets ansvar men er noe man ønsker å ta hensyn til så lenge punkt 1-3 oppfylles

5. Kjekt å ha

a. Oppgradering av standard/«luksus» skjer når punkt 1 – 4 er ivaretatt.

Situasjonen for Ridehusgata 2 BRL

Ridehusgata 2 BRL er etablert i en eksisterende og eldre bygård. I en slik situasjon ender man ofte opp med å «arve» et vedlikeholdsbehov. Finansieringen av vedlikeholdet skjer ofte etterskuddsvis via låneopptak. Det betyr at man kan flytte inn i borettslaget, slite ned og bo «gratis» i 10 år, stemme for låneopptak til større vedlikehold, selge og flytte ut, og dermed sende hele regningen til de fastboende og de som kommer etter låneopptaket.

Vi har opplevd svakhetene i en slik modell de siste par årene med en økning av de årlige utgiftene på over 300.000 Nok, kun grunnet renter og noe energipriser.

Styret vil gjennom 2024 kartlegge vedlikeholdsbehovet og ferdigstille en modell over gjennomføring, herunder relevante oppgraderinger som naturlig kan tas sammen med vedlikeholdet. Det vil gi et bilde av de økonomiske forpliktelsene borettslaget må forholde seg til i tiden som kommer. Det anbefales på det sterkeste å kun inngå nødvendige økonomiske forpliktelser før et slik grunnlag foreligger.

Forslag 1 til vedtak fra styret vedrørende oppgraderinger og investeringer (anbefalt):

Låneopptak til oppgraderinger vurderes først på generalforsamlingen i 2025 etter at modell for vedlikeholdsbehov er etablert. Styret kartlegger nivået på kommende utgifter gjennom 2024 slik at økonomien for borettslaget blir mest mulig forutsigbar. Prioriteringen i saksunderlaget følges.

Forslag 2 til vedtak fra styret vedrørende oppgraderinger og investeringer:

Under har styret forsøkt å beskrive de ulike momentene nevnt i innkommende forslag med tilhørende anbefaling og forslag til vedtak.

Ladestasjoner for biler

Vedrørende forslag om elbillader

Du kan kreve elbillader i ditt borettslag og sameie. Forutsetningen er at du har rett til å parkere, enten på egen parkeringsplass eller felles parkeringsområde, og betaler for strømmen selv.

Beboerne i Ridehusgata 2 BRL har ikke egen parkeringsplass eller parkeringsområde slik at muligheten for og krav til en slik etablering ikke er gjeldende for vårt borettslag.

Tanker fra styret

Hvis det hadde vært mulighet for å etablere elbilladere i Ridehusgata ville disse plassene måtte gjøres tilgjengelige for alle i Sone 3 og være etablert med kommunens og vegvesenets tillatelse. Det ville i praksis bety en stor nedgang i tilgjengelige parkeringsplasser da parkeringsplassene ville blitt korttidsplasser.

Styret tenker at utvendige ladestasjoner er et tema for Bydelsforeningen Cicignon. To mulige langsiktige mål i et slikt arbeide kan være;



· Det er parkeringsmulighet langs hele Tollbodsplassen som i dag utnyttes i liten grad. Kan korttidslading etableres her?

· Lademuligheter spredt ut over hele sone 3 tilgjengelig for de som ikke har egen parkering innenfor sonen.

Forslag til vedtak fra styret vedrørende ladestasjoner for biler:

Forslaget strykes da det ikke er gjeldende for Ridehusgata 2 BRL.

Trappeheiser

Tilpasninger for eldre og uføre beboere er en fin tanke. Investeringene er imidlertid veldig kostbare og ikke noe et Borettslag som Ridehusgata 2 kan dekke selv. Vi snakker om godt over 1.000.000 Nok for alle trappeopp ganger. NAV/hjelpemiddelsentralen kan dekke slike utbygninger. Det forutsetter imidlertid et reelt behov og vil kun gjelde beboere som kan dokumentere et slikt behov. Hver enkelt beboer må søke og vil få sin sak individuelt prøvd. Når først alle andre tiltak utelukkes kan heis frem til vedkommende sin dør godkjennes. Oppgangene i Ridehusgata 2 har en bredde på mellom 90 – 100 cm. Kravet til bredde på rømningsveier kan medføre at en slik utbygning også krever søknad med tilhørende godkjenning/dispensasjon fra bygningsetaten i Fredrikstad kommune.

Forslag til vedtak fra styret vedrørende trappeheiser:

Forslaget strykes da det ikke foreligger godkjent behov fra NAV.

Frysere i kjelleren

Borettslaget har sterkt begrenset med plass i fellesarealene. Med unntak av to vaskerom, to tørkerom, to lagerrom og et lite verksted har ikke borettslaget flere innvendige arealer til disposisjon. Skal man investere i frysekapasitet snakker man om enkeltskuffer i fryseskap som kan gjøres tilgjengelig for beboere. Det er ikke plass til privat fryser for hver enkelt som ønsker det. En slik skuff kan da leies av den enkelte beboer. Leien må være pr. år slik at det ikke blir unødvendige administrasjonsutgifter sentralt. Før en slik investering foretas ønsker styret å kartlegge om enkeltskuffer med en gitt størrelse i et fryseskap er av interesse for beboerne og hvor mange som ønsker dette. Kartleggingen er viktig for at investeringen skal bli mest mulig hensiktsmessig. Det kan bli behov å gjøre om et lagerrom til brannsikret tekniske rom med tilhørende el-arbeide og innkjøp av fryseskap. Det må også understrekes at hvis et slikt system etableres vil borettslaget ikke bidra med egne tiltak for å hindre tyverier fra disse fryseboksene ut over de låser og dører som eksisterer i dag. Borettslaget vil heller ikke erstatte bederava mat ved strømstans eller havari på selve fryseskapet. Ved etablering av en økonomisk ordning for frysebokser bør styret også se på ordning for leie av plass for vaskemaskin eller betalingsløsning for bruk av strøm i fellesarealer i samme omgang. Etableringen av fryseskap i nyetablert teknisk rom vil fort overstige 50.000 kr. Dette må dekkes av fellesskapet samme år det investeres.

Forhold rundt beredskap

Et beredskapslager skal ikke inneholde fryst mat. Anbefalingen med tanke på beredskap er som følger:

- Vann
- Knekkebrød
- Havregryn
- Middagshermetikk eller tørrmat
- Pålegg med lang holdbarhet

Forslag til vedtak fra styret vedrørende frysere:



Styret undersøker ønske om tilgang på en fryseskuff gitt størrelsen i vanlige fryseskap for borettslagets beboere.

Brukere betaler årlig leie av fryseboksene.

Etablering av en slik ordning vil kreve midlertidig økning av felles husleie i et år da dagens nivå på inntektene til borettslaget ikke fullt ut dekker borettslagets fortløpende behov for vedlikehold og andre utgifter.

Lading for El-sykler

Lading av batterier til fremkomstmidler som elsykler og sparkesykler bør skje i trå med gjeldende standard og i trå med anbefalingene i den respektive bruksanvisning. Ladingen i den enkeltes leilighet utgjør en hvis risiko for brann. Risikoen er ifølge statistikken liten, men det er mellom 25 – 30 tilfeller pr. år der brann oppstår.

Det finnes i dag praktiske ladeskap for lading av sykkelbatterier. Disse skapene er imidlertid egnet for større innvendige rom med god lufting, som f.eks. et garasjeanlegg. Det er også krav til at ladingen skal foregå i tempererte omgivelser/rom og på steder som ikke er en del av en naturlig rømningsvei. Ridehusgata 2 BRL har ingen slike rom som den enkelte el-sykkel eier naturlig går forbi etter å ha parkert sin sykkel. Lading kan heller ikke foregå i sykkelstativet da dette er en naturlig rømningsvei.

Styret legger imidlertid forslaget i arkivet slik at det kan tas frem og vurderes ved f.eks en fremtidig ombygging av søppelskuret.

Forslag til vedtak fra styret vedrørende lading for El-sykler:

Forslaget strykes da det i dag ikke foreligger egnet rom/sted for etablering av ladestasjoner.

Forslaget lagres for fremtidig vurdering.

Forslag til vedtak

Styret starter så raskt som mulig arbeidet med å se på muligheter for oppgradering vedr nevnte punkter, og i tillegg sjekke hvilke øvrige oppgraderinger som trengs for at borettslaget skal utvikles til et mest mulig moderne og hensiktsmessig sentrumsnært boligkompleks.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tone Marie Olsen
Forslag fra valgkomiteen
- Trond Halvorsrød
Forslag fra valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanett Hansen



Forslag fra valgkomiteen

- Pål Erling Solberg

Forslag fra valgkomiteen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen Ridehusgaten 2 borettslag.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svenn-Håvard Grønvik

Forslag fra valgkomiteen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tone Marie Solberg

Forslag fra valgkomiteen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svenn-Håvard Grønvik	Ridehusgata 2 D
Styremedlem	May Britt Berge Nilsson	Ridehusgata 2 A
Styremedlem	Tone Marie Olsen	Ridehusgata 2 C
Styremedlem	Ulrik Rør	Bygdefunveien 100
Varamedlem	Trond Halvorsrød	Ridehusgata 2 B
Varamedlem	Jeanett Hansen	Ridehusgata 2 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Svenn-Håvard Grønvik Ridehusgata 2 D

Varadelegert

Tone Marie Olsen Ridehusgata 2 C

Valgkomiteen

Grete Øren Ridehusgata 2 A

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 Ridehusgaten 2 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Ridehusgaten 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952357271, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 998

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ridehusgaten 2 Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2023

Styrets hovedfokus har i 2023 vært HMS. Vår felles sikkerhet og trivsel er som tidligere år viktig for styret å legge til grunn for sitt arbeid gjennom året. De viktigste arbeidene initiert av styret har vært:

- Brannseksjonering av kjeller og trappeoppganger
- Montering av dørpumper ut mot trappeoppganger
- El-ettersyn 5-årskontroll
- Oppdatert underlag for egenkontroller - andelseiere
- Rensing av sluk i bakgård

Videre må styret løfte frem den gode dugnadsånden gjennom 2023. Vi er dypt imponert over innsatsen gjennom det siste året. Forhold som er verdt å nevne:

- Vårdugnad – 18 av 24 enheter deltok. Stor innsats fra start til langt utover kvelden.
- Miljø i bakgården. Alltid ryddig og koselig.
- Ryddighet i kjeller og rundt boder
- Pent og ryddig rundt søppelstativ
- Snømåking og feiing gjennom vinteren

Orden og ryddighet gir god trivsel og trygghet for oss som bor i Ridehusgata 2 BRL og er viktig for vår sikkerhet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Ridehusgaten 2 Borettslag har lån i OBOS Banken.

2 lån i OBOS Banken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 6% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av kat. 001 felleskostnader, samt er reduksjon på 13 % av kat. 004 oppvarming, fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ridehusgaten 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3009-Årsrapport-regnskap.pdf



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>.

Sarpsborg, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 952 357 271, KUNDENR. 3569

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	604 803	622 500	604 803	624 805
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-213 299	195 634	-214 800	129 900
Tilbakeføring av avskrivning	14 5 856	5 856	6 000	6 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 400 000	10 774 064	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -171 772	-10 993 123	-178 000	-160 000
Innsk. øremerk. bankkto	-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	20 002	-17 697	-386 800	-24 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	624 805	604 803	218 003	600 705
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	740 875	683 266		
Kortsiktig gjeld	-116 070	-78 463		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	624 805	604 803		



RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 952 357 271, KUNDENR. 3569

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 468	1 568 448	1 722 000	1 852 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 722 468	1 568 448	1 722 000	1 852 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 473	-29 373	-45 700	-53 400
Styrehonorar	4	-53 000	-51 000	-53 000	-55 000
Avskrivninger	14	-5 856	-5 856	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 750	-5 000	-5 900
Forretningsførerhonorar		-69 315	-66 520	-69 800	-73 500
Konsulenthonorar	6	-5 698	-49 792	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-486 224	-103 941	-475 000	-92 500
Forsikringer		-54 537	-49 921	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-243 130	-205 490	-208 000	-257 000
Energi/fyring	9	-297 746	-336 808	-329 000	-293 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 551	-125 471	-131 000	-147 500
Andre driftskostnader	10	-30 891	-26 293	-16 500	-29 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 404 845	-1 060 016	-1 403 800	-1 083 100
DRIFTSRESULTAT		317 623	508 432	318 200	768 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 058	3 460	0	0
Finanskostnader	12	-537 980	-316 258	-533 000	-639 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-530 922	-312 798	-533 000	-639 000
ÅRSRESULTAT		-213 299	195 634	-214 800	129 900
Overføringer:					
Udekket tap		-213 299	0		
Reduksjon udekket tap		0	195 634		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 270 967	8 270 967
Tomt		12 644	12 644
Andre varige driftsmidler	14	108 347	114 203
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		8 428 891	8 423 672
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		156 092	0
Driftskonto OBOS-banken		280 264	329 412
Sparekonto OBOS-banken		304 520	353 854
SUM OMLØPSMIDLER		740 875	683 266
SUM EIENDELER		9 169 766	9 106 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-2 768 833	-2 555 534
SUM EGENKAPITAL		-2 766 433	-2 553 134
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 785 507	10 557 279
Borettsinnskudd	17	998 600	998 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 820 129	11 581 609
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 193	73 655
Skyldige offentlige avgifter		0	297
Påløpte renter		53 954	2 401
Påløpte avdrag		11 923	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 109
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 070	78 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 169 766	9 106 938



	10	Ridehusgaten 2 Borettslag	
Pantstillelse	19	12 201 000	11 801 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.03.2024
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Svenn-Håvard Grønvik /s/

May Britt Berge Nilsson /s/

Tone Marie Olsen /s/

Ulrik Rør /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 414 428
Brensel	308 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 722 468

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 473

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 53 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 698
SUM KONSULENTHONORAR	-5 698

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo brannsikring AS	-401 761
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-401 761
Drift/vedlikehold bygninger	-30 177
Drift/vedlikehold VVS	-3 125
Drift/vedlikehold elektro	-17 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 488
Kostnader dugnader	-4 423
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-486 224

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



12

Ridehusgaten 2 Borettslag

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-80 000
Kommunale avgifter	-163 130
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-243 130

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 778
Fjernvarme	-274 968
SUM ENERGI / FYRING	-297 746

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 520
Vaktmestertjenester	-1 688
Snørydding	-21 563
Andre fremmede tjenester	-1 196
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 490
Andre kontorkostnader	-979
Porto	-20
Bankgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 891

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 299
SUM FINANSINNTEKTER	7 058

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-521 950
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 030
SUM FINANSKOSTNADER	-537 980

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	2 586 756
Tillegg 2011	25 165
Rehabilitering 1997-1999	5 659 046
SUM BYGNINGER	8 270 967



Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.300/bnr.998

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus

Tilgang 2017

146 411

Avskrevet tidligere

-32 208

Avskrevet i år

-5 856

108 347

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**108 347****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-5 856****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-10 774 064

Nedbetalt tidligere

216 785

Nedbetalt i år

168 028

-10 389 251

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-400 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

3 744

-396 256

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 785 507**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-998 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-998 600

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-36 022

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	998 600
Pantelån	10 785 507
Påløpte avdrag	11 923
TOTALT	11 796 030

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 270 967
Tomt	12 644
TOTALT	8 283 611



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6627039. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Brannseksjonering av tekniske rom og trappeoppganger.	Utført av Norsk Brannvern
2018 - 2018	Rensing av ventilasjon	Utført av Kanalrens AS - kr. 48.000,-
2017 - 2017	Uteområde/hage, oppgradering.	Uteområde/hager oppgradering utført av Steinar Larsen Anleggsgartneri AS.
2011 - 2012	Rehabilitering VVS,bad, fjernvarme.	Rehabilitering av VVS for hele bygget. Nye bad i alle leilighetene. Utført av AF-Gruppen med prosjektadministrasjon fra ØPAS. Ferdigstilt i 2012. Skilt overvann og kloakk, tilknytning fjernvarme.
1998 - 1998	Fasader, vinduer, isolasjon m.m.	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3569 Selskapsnavn: Ridehusgaten 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.