



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 015 082  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		460 476	447 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>460 476</b>	<b>447 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 672	25 102
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 168	5 168
Annen driftskostnad		735 694	301 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>766 534</b>	<b>332 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-306 058</b>	<b>114 886</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 295	2 687
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 295</b>	<b>2 687</b>
Annen finanskostnad		73 486	35 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>73 486</b>	<b>35 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 191</b>	<b>-33 196</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-375 249	81 690
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 400 109	2 400 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 247	25 415
Sum varige driftsmidler		2 420 356	2 425 524
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		2 428 975	2 425 524
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 518	11 742
Sum fordringer		15 518	11 742
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		679 012	255 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 012	255 516
Sum omløpsmidler		694 531	267 258
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 123 505</b>	<b>2 692 782</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			220 879
Udekket tap		154 370	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-154 370</b>	<b>220 879</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-153 570</b>	<b>221 679</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 639 313	1 846 731
Øvrig langsiktig gjeld		624 277	615 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 263 590</b>	<b>2 462 431</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 263 590</b>	<b>2 462 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		593	212
Leverandørgjeld			3 999
Annen kortsiktig gjeld		12 893	4 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 486</b>	<b>8 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 277 076</b>	<b>2 471 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 123 505</b>	<b>2 692 782</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376771

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 015 082  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		460 476	447 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>460 476</b>	<b>447 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 672	25 102
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 168	5 168
Annen driftskostnad		735 694	301 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>766 534</b>	<b>332 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-306 058</b>	<b>114 886</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 295	2 687
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 295</b>	<b>2 687</b>
Annen finanskostnad		73 486	35 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>73 486</b>	<b>35 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 191</b>	<b>-33 196</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-375 249	81 690
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 400 109	2 400 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 247	25 415
Sum varige driftsmidler		2 420 356	2 425 524
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		2 428 975	2 425 524
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 518	11 742
Sum fordringer		15 518	11 742
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		679 012	255 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 012	255 516
Sum omløpsmidler		694 531	267 258
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 123 505</b>	<b>2 692 782</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		220 879
Udekket tap	154 370	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-154 370</b>	<b>220 879</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-153 570</b>	<b>221 679</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 639 313	1 846 731
Øvrig langsiktig gjeld	624 277	615 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 263 590</b>	<b>2 462 431</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 263 590</b>	<b>2 462 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	593	212
Leverandørgjeld		3 999
Annen kortsiktig gjeld	12 893	4 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>13 486</b>	<b>8 673</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 277 076</b>	<b>2 471 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 123 505</b>	<b>2 692 782</b>



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 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 2023

3567 Ridehusgaten 3 Borettslag





## Til andelseierne i Ridehusgaten 3 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 24. april 2023  
kl. 18.00 i Cafe Cicignon, Ridehusgata 14..**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridehusgaten 3 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Ridehusgaten 3 Borettslag  
avholdes mandag 24. april 2023 kl. 18.00 i Cafe Cicignon, Ridehusgata 14..

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital/udekket tap.

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 21.03.2023  
Styret i Ridehusgaten 3 Borettslag

Lisbeth Sandbæk    Ida Cecilie Barstad    Hilde Holen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lisbeth Sandbæk	Ridehusgata 3
Styremedlem	Ida Cecilie Barstad	Lybekkveien 46 B
Styremedlem	Hilde Holen	Ridehusgata 3
Varamedlem	Morten Graarud	Ridehusgata 3
Varamedlem	Svein Liane	Røde Grinda 8

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Lisbeth Sandbæk		Ridehusgata 3
Varadelegert		
Hilde Holen		Ridehusgata 3

#### Valgkomiteen

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Ridehusgaten 3 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Ridehusgaten 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850015082, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 999

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

Ridehusgaten 3 Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 15 styremøter i 2022.

Den største oppgaven dette året har vært vedlikehold av gavlveggen mot Ridehusgata 1. Murpuss falt av, og hele veggen måtte slammes. Under arbeidet ble det oppdaget at det også var skader under bakkenivå. Dette førte til at det måtte graves opp og støpes ny støttemur. Kostnadene med dette arbeidet ble derfor vesentlig høyere enn antatt. På grunn av dette har vi måttet utsette å skifte vinduer som planlagt. Våre søknader om støtte fra Kulturminnefondet og Stiftelsen UNI til skifte av vinduene ble dessverre også avslått.

I tråd med tiltak i Brannteknisk rapport har det blitt installert ledelys i begge trappeoppgangene. Andre mindre tiltak er også fulgt opp, men det gjenstår fortsatt arbeid før vi er i mål med å oppfylle alle krav i rapporten.

Styret vedtok på våren å inngå avtale med Obos Prosjekt om teknisk bistand. Dette samarbeidet har vært til stor hjelp og nytte i forbindelse med arbeidet på gavlveggen. Det har f.eks. vært en svært krevende kommunikasjon med Ridehusgata 1, som Obos Prosjekt har tatt ansvar for. En av utfordringene har vært at fagfolk anbefalte å ikke legge bed inntil den nyrestaurerte veggen vår, noe nr.1 insisterte på at de likevel fortsatt skulle ha. Styret hadde da valget mellom å akseptere dette eller gå til retten, og vi valgte det første. Obos Prosjekt har utarbeidet en vedlikeholdsplan som styret ønsker å drøfte på generalforsamlingen.

På vårparten mottok vi oppsigelse av fasttelefonnummer tilknyttet vår porttelefon. Vi har undersøkt ulike nye ordninger, men på grunn av kostnadene har styret valgt å avvente med ny oppkobling.

Ida solgte sin leilighet og flyttet til Oslo rett før sommeren, og søkte derfor permisjon fra sitt styreverv fra 16.06. 1. vara Morten har deltatt på styremøtene siden da.

I tillegg har bl.a. følgende skjedd:

Sommerfest

Vår- og høstdugnad

Ventilasjonsanlegget er sjekket

Branninspeksjon

Feiing av pipene

Vindusvask vår og høst



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering fasader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak opptak av lån/refinans, samt rentehevinger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket av egenkapital. Resten overføres til 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 5% 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 2023, 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 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Ridehusgaten 3 Borettslag har lån i DNB.

Lånet 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 budsjettert med en økning på ca. 5% for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 3 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Ridehusgaten 3 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ridehusgaten 3 Borettslag

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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 27. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 850 015 082, KUNDENR. 3567

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>258 586</b>	<b>221 104</b>	<b>258 586</b>	<b>681 044</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-375 249	81 690	53 300	11 800
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 168	5 168	6 700	6 700
Tillegg for nye langsiktige lån	16	2 665 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 872 418	-49 376	-50 000	-44 000
Innsk. øremerk. bankkto		-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>422 459</b>	<b>37 482</b>	<b>10 000</b>	<b>-25 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>681 045</b>	<b>258 585</b>	<b>268 586</b>	<b>655 544</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		694 531	267 258		
Kortsiktig gjeld		-13 486	-8 673		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>681 045</b>	<b>258 585</b>		



## RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 850 015 082, KUNDENR. 3567

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	460 476	447 096	461 000	507 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>460 476</b>	<b>447 096</b>	<b>461 000</b>	<b>507 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 172	-3 102	-3 200	-3 300
Styrehonorar	4	-22 500	-22 000	-22 500	-23 500
Avskrivninger	13	-5 168	-5 168	-6 700	-6 700
Revisjonshonorar	5	-4 250	-3 500	-3 700	-4 500
Forretningsførerhonorar		-31 590	-30 820	-31 600	-33 100
Konsulenthonorar	6	-33 938	-10 062	0	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-446 754	-74 644	-105 000	-78 000
Forsikringer		-25 828	-22 562	-23 700	-28 000
Kommunale avgifter	8	-87 104	-76 092	-76 000	-91 000
Energi/fyring		-30 329	-23 112	-22 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 889	-45 302	-47 000	-52 000
Andre driftskostnader	9	-25 413	-14 246	-23 200	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-766 534</b>	<b>-332 210</b>	<b>-366 200</b>	<b>-371 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-306 058</b>	<b>114 886</b>	<b>94 800</b>	<b>135 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 295	2 687	1 500	2 500
Finanskostnader	11	-73 486	-35 883	-43 000	-126 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-69 191</b>	<b>-33 196</b>	<b>-41 500</b>	<b>-123 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-375 249</b>	<b>81 690</b>	<b>53 300</b>	<b>11 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-220 879	0		
Udekket tap		-154 370	0		



12

Ridehusgaten 3 Borettslag

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 388 576	2 388 576
Tomt		11 533	11 533
Andre varige driftsmidler	13	20 247	25 415
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 428 975</b>	<b>2 425 524</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		13 692	11 742
Andre kortsiktige fordringer	14	1 826	0
Driftskonto OBOS-banken		596 781	114 047
Sparekonto OBOS-banken		82 231	141 469
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>694 531</b>	<b>267 258</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 123 505</b>	<b>2 692 782</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	220 879
Udekket tap	15	-154 370	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-153 570</b>	<b>221 679</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 639 313	1 846 731
Borettsinnskudd	17	615 700	615 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 263 590</b>	<b>2 462 431</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	3 999
Påløpte renter		593	212
Påløpte kostnader		12 893	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 461
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 486</b>	<b>8 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 123 505</b>	<b>2 692 782</b>



	13		Ridehusgaten 3 Borettslag
Pantstillelse	19	3 362 000	3 362 000
		0	0
Garantiansvar			

Fredrikstad, 21.03.2023  
Styret i Ridehusgaten 3 Borettslag

Lisbeth Sandbæk /s/

Ida Cecilie Barstad /s/

Hilde Holen /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

##### 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.

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

Felleskostnader	460 476
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>460 476</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 172
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 172</b>

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 2021/2022, og er på kr 22 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 250
OBOS Prosjekt AS-Teknisk forvaltning	-19 688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 938</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murermester Roar Kristoffersen-Rehabilitering av fasade	-347 325
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-347 325</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-20 705
Drift/vedlikehold elektro	-61 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 788
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 931
Kostnader dugnader	-200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-446 754</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 217
Kommunale avgifter	-46 887
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-87 104</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-181
Driftsmateriell	-796
Renhold ved firmaer	-10 000
Andre fremmede tjenester	-107
Kontor- og datarekvisita	-899
Trykksaker	-1 210
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-558
Gaver	-499
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-8 104
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-25 413</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	804
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 664
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 295</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-22 792
Renter og gebyr på lån i DNB	-50 694
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-73 486</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	2 359 633
Rehabilitering	28 943
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 388 576</b>

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.300/bnr.999

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr		
Kostpris	77 525	
Avskrevet tidligere	-52 111	
Avskrevet i år	-5 168	
		20 246
Porttelefon		
Tilgang 2006	22 750	
Avskrevet tidligere	-22 749	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>20 247</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 168</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt vann og avløp-Fredrikstad kommune		1 826
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>1 826</b>

**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**

DnB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-1 931 051	
Nedbetalt tidligere	84 320	
Nedbetalt i år	1 846 731	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 665 000	
Nedbetalt i år	25 687	
		-2 639 313
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 639 313</b>

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

Opprinnelig 1981	-615 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-615 700</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-8 577
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 577</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	615 700
Pantelån	2 639 313
<b>TOTALT</b>	<b>3 255 013</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 388 576
Tomt	11 533
<b>TOTALT</b>	<b>2 400 109</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963025. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Fasadearbeider	Murerfirma Roar Kristoffersen AS
2020 - 2020	Oppussing oppganger	Byggm. Stian Holtbakk AS
2019 - 2020	Balkongutbedringer	Utført av Murerfirma Roar Kristoffersen AS
2015 - 2015	Ombygging sikringsskap	Utført av Kråkerøy Elektriske AS
2014 - 2014	Utskifting balkongdører	Utført av M.Karlsen Bygg og Vedlikehold AS



3567 Ridehusgaten 3 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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