



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 07.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 05.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 850015082

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		607 836	607 836
Sum inntekter		607 836	607 836
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 170	5 168
Annen driftskostnad		473 909	618 970
Sum kostnader		507 604	652 092
Driftsresultat		100 232	-44 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 489	7 676
Sum finansinntekter		7 489	7 676
Annen finanskostnad		157 060	160 393
Sum finanskostnader		157 060	160 393
Netto finans		-149 571	-152 717
Resultat før skattekostnad		-49 339	-196 973
Årsresultat		-49 339	-196 973
Totalresultat		-49 339	-196 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-49 339	-196 973
Sum overføringer og disponeringer		-49 339	-196 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 400 109	2 400 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 740	9 910
Sum varige driftsmidler		2 404 850	2 410 019
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 415	14 481
Sum finansielle anleggsmidler		17 415	14 481
Sum anleggsmidler		2 422 264	2 424 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 112	15 312
Sum fordringer		17 112	15 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		231 881	243 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 881	243 871
Sum omløpsmidler		248 993	259 183
SUM EIENDELER		2 671 257	2 683 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		859 422	810 083
Sum opptjent egenkapital		-859 422	-810 083
Sum egenkapital		-858 622	-809 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 830 000	2 830 000
Øvrig langsiktig gjeld		631 932	629 412
Sum annen langsiktig gjeld		3 461 932	3 459 412
Sum langsiktig gjeld		3 461 932	3 459 412
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 748	30 411
Leverandørgjeld		30 200	3 143
Sum kortsiktig gjeld		67 948	33 554
Sum gjeld		3 529 879	3 492 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 671 257	2 683 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370448

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2026



Organisasjonsnr: 850 015 082
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		607 836	607 836
Sum inntekter		607 836	607 836
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 170	5 168
Annen driftskostnad		473 909	618 970
Sum kostnader		507 604	652 092
Driftsresultat		100 232	-44 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 489	7 676
Sum finansinntekter		7 489	7 676
Annen finanskostnad		157 060	160 393
Sum finanskostnader		157 060	160 393
Netto finans		-149 571	-152 717
Resultat før skattekostnad		-49 339	-196 973
Årsresultat		-49 339	-196 973
Totalresultat		-49 339	-196 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-49 339	-196 973
Sum overføringer og disponeringer		-49 339	-196 973



Organisasjonsnr: 850 015 082
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 400 109	2 400 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 740	9 910
Sum varige driftsmidler		2 404 850	2 410 019
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 415	14 481
Sum finansielle anleggsmidler		17 415	14 481
Sum anleggsmidler		2 422 264	2 424 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 112	15 312
Sum fordringer		17 112	15 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		231 881	243 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 881	243 871
Sum omløpsmidler		248 993	259 183
SUM EIENDELER		2 671 257	2 683 683

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



Sum innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	859 422	810 083
Sum opptjent egenkapital	-859 422	-810 083
Sum egenkapital	-858 622	-809 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 830 000	2 830 000
Øvrig langsiktig gjeld	631 932	629 412
Sum annen langsiktig gjeld	3 461 932	3 459 412
Sum langsiktig gjeld	3 461 932	3 459 412
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 748	30 411
Leverandørgjeld	30 200	3 143
Sum kortsiktig gjeld	67 948	33 554
Sum gjeld	3 529 879	3 492 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 671 257	2 683 683



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3567

RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG





Velkommen til årsmøte i RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2026 kl. 18:00, Café Cicignon, Ridehusgata 14, 1606 Fredrikstad.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RIDEHUSGATEN 3 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisbeth Sandbæk 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunnar Norås er valgt.



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. Årsregnskap m.rev.ber. 2025-3567.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000,-. Dette er tilsvarende budsjettert beløp, og likt som forrige år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Normalt velges styremedlemmer for 2 år av gangen, og varamedlemmer for ett år.



Ved konstituering etter årsmøte kan styret tildele mer konkrete roller, utover de formelle vervene. F.eks. nestleder, 1. og 2 vara osv. Disse vil ikke synes i foretaksregisteret, eller andre offentlige register.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aurora Steigen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Gustavsén
- Olav Lee

Sak 8

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:

- Lisbeth Sandbæk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vetle Eggen



Styrets årsrapport

Styret har i perioden bestått av Lisbeth, Vetle, Hilde (april - feb.), Aurora (feb-april).

Det har vært avholdt 12 styremøter. Protokoll fra styremøtene er lagt ut på Vibbo, som også benyttes til kommunikasjon med medlemmene i borettslaget.

Mye av arbeidet dette året har dreid seg om innhenting av tilbud og gjennomføring av maling av vinduene. Styret var opptatt av å unngå nye lånopptak og derfor forberedt på å benytte noe av oppsparte midler. Vi er derfor veldig fornøyd med at dette ikke ble nødvendig, og vi har fortsatt ca. 90 000kr på sparekonto.

Hele våren 2025 ble preget av anleggstrafikk forbi huset vårt. Dette medførte mye støy

og rystelser, som førte til at deler av murpussen ved porten falt av. Etter flere telefoner og befaring tok kommunens representant ansvar for dette, og skaden ble reparert i oktober.

Styreleder har også vært i kontakt med Frode Kristoffersen ang. sprekker under balkong og ruststriper. Vi ble først lovet at arbeidene skulle utbedres, men etter flere purringer per telefon sluttet Kristoffersen å svare! Arbeidene ble utført for ca. 6 år siden, så klagefristen var utløpt.

Låsen på hoveddøra sluttet å virke i sommer. Den var gammel og ødelagt, og måtte byttes. Porttelefonen ble også vurdert skiftet, men styret valgte å vente med denne utgiften. Vi tar sikte på å installere ny porttelefon i løpet av året, sannsynligvis før sommeren.

I 2022 fikk styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for Ridehusgata 3. Mye er gjennomført, slik som brannsikring av tak i kjeller, maling av vinduer, slamming og drenering av gavl mot sør, og flere brannsikringstiltak.

Av gjenstående tiltak er vurdering av skifte av tak det mest kostnadskrevenende. I tillegg gjenstår vask og impregnering av fasader og filming av rør. Styret vil i løpet av året lage en plan for gjennomføring av dette.

Styret har i perioden vurdert bruk av miljømidler fra Obos. Vi ønsket å bruke pengene på nytt gjerde mot nord, og tok kontakt med eierene. Men ettersom de ikke ønsket å bidra økonomisk, måtte vi utsette disse planene.

Det er behov for installering av trappeheis mellom 1. og 2. etg, og styret har godkjent foreløpige planer for dette.

Det er gjennomført vår- og høstdugnad og sommerfest, og som vedtatt vinduspuss vår og høst.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ridehusgaten 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

7 av 17

Årsregnskap m.rev.ber. 2025-3567.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for MKE, 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, 27. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 850015082, KLIENTNR. 3567

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		225 629	187 900
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-49 339	-196 974
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 170	5 168
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	2 830 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	-2 600 000
Innsk. øremerk. bankkto		-414	-466
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-44 583	37 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		181 046	225 628
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		248 993	259 183
Kortsiktig gjeld		-67 948	-33 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		181 046	225 629



RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 850015082, KLIENTNR. 3567

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	607 836	607 836	608 000	626 240
SUM DRIFTSINNEKTER		607 836	607 836	608 000	626 240
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 454	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-25 000	-24 500	-25 000	-25 000
Avskrivninger	13	-5 170	-5 168	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-36 050	-34 665	-37 000	-38 665
Konsulenthonorar		-3 060	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-165 934	-329 229	-81 000	-53 000
Forsikringer		-45 710	-42 568	-39 000	-53 680
Kommunale avgifter	7	-121 072	-113 986	-126 800	-135 280
Energi/fyring	8	-11 945	-15 091	-40 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 248	-60 343	-67 000	-69 010
Andre driftskostnader	9	-15 890	-16 463	-16 000	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-507 604	-652 092	-457 800	-436 845
DRIFTSRESULTAT		100 232	-44 256	150 200	189 395
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 489	7 676	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-157 060	-160 393	-160 000	-154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-149 571	-152 717	-158 000	-152 000
ÅRSRESULTAT		-49 339	-196 974	-7 800	37 395
Overføringer:					
Udekket tap:		-49 339	-196 974		



RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 850015082, KLIENTNR. 3567

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 388 576	2 388 576
Tomt		11 533	11 533
Andre varige driftsmidler	13	4 740	9 910
Øremerkede bankinnskudd		17 415	14 481
SUM ANLEGGSMIDLER		2 422 264	2 424 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 112	15 312
Driftskonto OBOS-banken		141 322	156 364
Sparekonto OBOS-banken		90 559	87 507
SUM OMLØPSMIDLER		248 993	259 183
SUM EIENDELER		2 671 257	2 683 683
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	14	-859 422	-810 083
SUM EGENKAPITAL		-858 622	-809 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 830 000	2 830 000
Borettsinnskudd	16	615 700	615 700
Annen langsiktig gjeld	17	16 232	13 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 461 932	3 459 412
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 200	3 143
Påløpte renter		37 748	30 411
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 948	33 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 671 257	2 683 683
Pantstillelse	18	3 362 000	3 362 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 26.02.2026
Styret i Ridehusgaten 3 Borettslag

Lisbeth Sandbæk /s/

Aurora Steigen /s/

Vetle Sebastian Nilsen Eggen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	607 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	607 836

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	-25 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 462
Drift/vedlikehold elektro	-2 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 217
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-165 934

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-41 600
Kommunale avgifter	-79 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-121 072

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-11 945
SUM ENERGI / FYRING	-11 945

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-7 125
Andre driftskostnader	-174
Andre kontorkostnader	-754
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 064
Velferdskostnader	-4 173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 890

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	3 618
Renter av driftskonto i OBOS-banken	405
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 466
SUM FINANSINTEKTER	7 489



NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-157 060
SUM FINANSKOSTNADER	-157 060

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 359 633
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	28 943
SUM BYGNINGER	2 388 576

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsutstyr	
Tilgang 2011	77 525
Avskrevet tidligere	-67 615
Avskrevet i år	-5 170
	4 740
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 740

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 170
--------------------------------	---------------

NOTE 14

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 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.09.27	
Opprinnelig 2024	-2 830 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-2 830 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 830 000



Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Dnb Bank ASA	Første avdrag er 01/01-2028.
	Etter dette er potensiell endring i felleskostnader.	
1		900
7, 8		1 500
2		1 600

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-615 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-615 700

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-16 232
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 232

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	615 700
Pantelån	2 830 000
TOTALT	3 445 700

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 388 576
Tomt	11 533
TOTALT	2 400 109



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.04.26

Selskapsnummer: 3567 Selskapsnavn: RIDEHUSGATEN 3 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: _____







Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim