



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952357271

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 852 152	1 722 468
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 852 152</b>	<b>1 722 468</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 406	60 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		1 018 417	1 338 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 110 679</b>	<b>1 404 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>741 473</b>	<b>317 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 544	7 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 544</b>	<b>7 058</b>
Annen finanskostnad		626 577	537 980
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>626 577</b>	<b>537 980</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-616 033</b>	<b>-530 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 440	-213 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		102 491	108 347
Sum varige driftsmidler		8 386 102	8 391 958
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 445	36 933
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		8 429 547	8 428 891
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		133 091	156 092
Sum fordringer		133 091	156 092
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 975	584 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 975	584 783
Sum omløpsmidler		666 066	740 875
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 095 613</b>	<b>9 169 766</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 643 393	2 768 833
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 643 393</b>	<b>-2 768 833</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 640 993</b>	<b>-2 766 433</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		10 627 621	10 785 507
Øvrig langsiktig gjeld		1 039 736	1 034 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 667 357</b>	<b>11 820 129</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 667 357</b>	<b>11 820 129</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 397	65 877
Leverandørgjeld		54 362	50 193
Skyldige offentlige avgifter		9 187	
Annen kortsiktig gjeld		2 303	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 249</b>	<b>116 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 736 606</b>	<b>11 936 199</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 095 613</b>	<b>9 169 766</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389621

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 852 152	1 722 468
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 852 152</b>	<b>1 722 468</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 406	60 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		1 018 417	1 338 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 110 679</b>	<b>1 404 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>741 473</b>	<b>317 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 544	7 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 544</b>	<b>7 058</b>
Annen finanskostnad		626 577	537 980
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>626 577</b>	<b>537 980</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-616 033</b>	<b>-530 922</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 440	-213 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		102 491	108 347
Sum varige driftsmidler		8 386 102	8 391 958
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 445	36 933
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		8 429 547	8 428 891
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		133 091	156 092
Sum fordringer		133 091	156 092
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 975	584 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 975	584 783
Sum omløpsmidler		666 066	740 875
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 095 613</b>	<b>9 169 766</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 643 393	2 768 833
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 643 393</b>	<b>-2 768 833</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 640 993</b>	<b>-2 766 433</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 627 621	10 785 507
Øvrig langsiktig gjeld	1 039 736	1 034 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 667 357</b>	<b>11 820 129</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 667 357</b>	<b>11 820 129</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 397	65 877
Leverandørgjeld	54 362	50 193
Skyldige offentlige avgifter	9 187	
Annen kortsiktig gjeld	2 303	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>69 249</b>	<b>116 070</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 736 606</b>	<b>11 936 199</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 095 613</b>	<b>9 169 766</b>



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  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 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:

22. april 2025 kl. 18:00, Cicignon Cafè.

### 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. Endring husordensregler, bruk av bålpanne/grill
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

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 den foreslåtte møtelederen 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) foreslås og 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 reduksjon av udekket tap.

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

#### Vedlegg

1. 3569-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.300,-, som er tilsvarende budsjett.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 57.300,-.



Sak 7

## Endring husordensregler, bruk av bålpanne/grill

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensregel etableres for bruk av bålpanne og grill i Ridehusgata 2 BRL. Dette for å minimere risiko for brann i trå med gjeldende risikovurdering for borettslaget. Ny risikovurdering ble utarbeidet for Ridehusgata 2 BRL 08.12.2024.

### Styrets innstilling

Forslaget anbefales godkjent av generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Nytt pkt. nr. 20 i husordensregler: Bruk av bålpanne eller grill skal kun foregå i bakhagen med god avstand til vegger og brennbart materiale. Sørg for å ha vann tilgjengelig for slukking. Bruk tørr og ubehandlet ved. Ikke bruk bålpanne eller grill ved sterk vind, eller når det er tørke.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svenn-Håvard Grønvik

Gjenvalg

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May-Britt Berge Nilsson

Gjenvalg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

## 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

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tone Marie Olsen

Sak 10

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styrets hovedfokus for 2024 har vært HMS. Vår felles sikkerhet og trivsel, samt ivaretagelse av borettslagets verdier er det viktigste styret legger til grunn for sitt arbeide gjennom året. Oppgaver fulgt opp av styret har vært:

- Utarbeidelse av en helhetlig risikovurdering for borettslaget i forhold til;
    - o Brann-sikkerhet
    - o EI-sikkerhet
    - o VVS-sikkerhet
    - o Bygningssikkerhet
    - o Tilgang og adgangskontroll
    - o Utearealer
    - o Avfallshåndtering
  - Egenkontroller for EI (Q2), VVS (Q3) og brann (Q4).
  - Siste del av EI-kontrollen med sikring av strøm til Pergola
  - Markert relevante kraner for vanntilførsel og sentralvarme i kjellerlokalene
  - Branntilsyn fra Fredrikstad Brannvesen på vegne av Fredrikstad kommune med tilhørende oppfølging og tilsvar
  - Årlig brannnettersyn av brannmeldere og slukkere i hver leilighet
  - Oppgradert utstyr, abonnement og avtale for bredbånd og TV
  - Dugnad med hovedfokus på rengjøring, maling og rydding i kjellerlokalene og fjerning av klatreplanter og blader fra vegger og tak.
- Orden og ryddighet gir god trivsel og trygghetsfølelse for oss som bor i Ridehusgata 2 BRL og er viktig for vår sikkerhet.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023 Brannseksjonering av tekniske rom og trappeopp ganger.

Utført av Norsk Brannvern

2018 - 2018 Rensing av ventilasjon. Utført av Kanalrens AS.

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.



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 2024, 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 2024, 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. Innhetet 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3569 - Årsregnskap 2024 m.rev.ber..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, 20. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>624 805</b>	<b>604 803</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		125 440	-213 299
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 856	5 856
Tillegg for nye langsiktige lån		0	400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-157 886	-171 772
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-27 988</b>	<b>20 002</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>596 817</b>	<b>624 805</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		666 066	740 875
Kortsiktig gjeld		-69 249	-116 070
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>596 817</b>	<b>624 805</b>



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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 852 152	1 722 468	1 852 000	1 954 454
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 852 152</b>	<b>1 722 468</b>	<b>1 852 000</b>	<b>1 954 454</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-31 406	-7 473	-53 400	-57 300
Styreonorar	4	-55 000	-53 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	14	-5 856	-5 856	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 900	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 985	-69 315	-73 500	-77 000
Konsulenthonorar	6	-4 478	-5 698	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-89 581	-486 224	-92 500	-104 000
Forsikringer		-73 648	-54 537	-60 000	-76 000
Kommunale avgifter	8	-294 560	-243 130	-257 000	-326 000
Energi/fyring	9	-270 227	-297 746	-293 000	-293 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 036	-140 551	-147 500	-135 000
Andre driftskostnader	10	-51 477	-30 891	-29 500	-32 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 110 679</b>	<b>-1 404 845</b>	<b>-1 083 100</b>	<b>-1 177 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>741 473</b>	<b>317 623</b>	<b>768 900</b>	<b>777 154</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 544	7 058	0	0
Finanskostnader	12	-626 577	-537 980	-639 000	-618 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-616 033</b>	<b>-530 922</b>	<b>-639 000</b>	<b>-618 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>125 440</b>	<b>-213 299</b>	<b>129 900</b>	<b>159 154</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-213 299		
Reduksjon udekket tap		125 440	0		



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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 270 967	8 270 967
Tomt		12 644	12 644
Andre varige driftsmidler	14	102 491	108 347
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 429 547</b>	<b>8 428 891</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		133 091	156 092
Driftskonto OBOS-banken		314 306	280 264
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 264	0
Sparekonto OBOS-banken		212 406	304 520
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>666 066</b>	<b>740 875</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 095 613</b>	<b>9 169 766</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-2 643 393	-2 768 833
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 640 993</b>	<b>-2 766 433</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 627 621	10 785 507
Borettsinnskudd	17	998 600	998 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	41 136	36 022
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 667 357</b>	<b>11 820 129</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		54 362	50 193
Skyldige offentlige avgifter	19	9 187	0
Påløpte renter		3 397	53 954
Påløpte avdrag		0	11 923
Annen kortsiktig gjeld	20	2 303	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 249</b>	<b>116 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 095 613</b>	<b>9 169 766</b>
Pantstillelse	21	12 201 000	12 201 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.03.2025  
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Svenn-Håvard Grønvik /s/

Trond Halvorsrød /s/

Tone Marie Olsen /s/

May Britt Berge Nilsson /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	1 584 168
Brensel	267 984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 852 152</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 425
Påløpte feriepenger	-2 303
Arbeidsgiveravgift	-10 678
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 406</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 478
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 478</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-19 034
Drift/vedlikehold VVS	-7 925
Drift/vedlikehold elektro	-32 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 590
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 108
Kostnader dugnader	-2 135
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-89 581</b>

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

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

Eiendomsskatt	-80 000
Kommunale avgifter	-214 560
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-294 560</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 471
Fjernvarme	-255 757
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-270 227</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 610
Verktøy og redskaper	-12 386
Lyspærer og sikringer	-1 790
Snørydding	-23 438
Andre fremmede tjenester	-5 668
Trykksaker	-1 061
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-750
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-246
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-51 477</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 284
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 544</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-602 942
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-23 635
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-626 577</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i med bygningen 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	-38 064
Avskrevet i år	-5 856
	102 491
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>102 491</b>

**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. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-10 774 064

Nedbetalt tidligere

384 813

Nedbetalt i år

152 550

-10 236 701

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-400 000

Nedbetalt tidligere

3 744

Nedbetalt i år

5 336

-390 920

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-10 627 621**

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

Opprinnelig 1983

-998 600

**SUM BORETTINNSKUDD**

**-998 600**

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

Avsetning bomiljøtiltak

-41 136

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-41 136**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 264
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 923
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 187</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 303
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 303</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	998 600
Pantelån	10 627 621
<b>TOTALT</b>	<b>11 626 221</b>

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

Bygninger	8 270 967
Tomt	12 644
<b>TOTALT</b>	<b>8 283 611</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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