



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		506 544	460 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>506 544</b>	<b>460 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 814	25 672
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 169	5 168
Annen driftskostnad		808 324	735 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>840 307</b>	<b>766 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-333 763</b>	<b>-306 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 335	4 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 335</b>	<b>4 295</b>
Annen finanskostnad		131 311	73 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 311</b>	<b>73 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 976</b>	<b>-69 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-458 739	-375 249
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		15 078	20 247
Sum varige driftsmidler		2 415 187	2 420 356
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		2 427 497	2 428 975
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 407	15 518
Sum fordringer		14 407	15 518
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 861	679 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 861	679 012
Sum omløpsmidler		192 268	694 531
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 619 765</b>	<b>3 123 505</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Udekket tap		613 109	154 370
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-613 109</b>	<b>-154 370</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-612 309</b>	<b>-153 570</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		2 600 000	2 639 313
Øvrig langsiktig gjeld		627 707	624 277
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 227 707</b>	<b>3 263 590</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 227 707</b>	<b>3 263 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 250	593
Leverandørgjeld		3 118	
Annen kortsiktig gjeld			12 893
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 368</b>	<b>13 486</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 232 074</b>	<b>3 277 076</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 619 765</b>	<b>3 123 505</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371003

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		506 544	460 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>506 544</b>	<b>460 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 814	25 672
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 169	5 168
Annen driftskostnad		808 324	735 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>840 307</b>	<b>766 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-333 763</b>	<b>-306 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 335	4 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 335</b>	<b>4 295</b>
Annen finanskostnad		131 311	73 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 311</b>	<b>73 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 976</b>	<b>-69 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-458 739	-375 249
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		15 078	20 247
Sum varige driftsmidler		2 415 187	2 420 356
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		2 427 497	2 428 975
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 407	15 518
Sum fordringer		14 407	15 518
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 861	679 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 861	679 012
Sum omløpsmidler		192 268	694 531
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 619 765</b>	<b>3 123 505</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<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>		
Udekket tap	613 109	154 370
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-613 109</b>	<b>-154 370</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-612 309</b>	<b>-153 570</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 600 000	2 639 313
Øvrig langsiktig gjeld	627 707	624 277
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 227 707</b>	<b>3 263 590</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 227 707</b>	<b>3 263 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 250	593
Leverandørgjeld	3 118	
Annen kortsiktig gjeld		12 893
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 368</b>	<b>13 486</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 232 074</b>	<b>3 277 076</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 619 765</b>	<b>3 123 505</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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, Café Cicignon.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret går inn for at Lisbeth Sandbæk skal lede møtet.

### Forslag til vedtak

Listbeth Sanbæk 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

Protokollfører og protokollvitne(r) foreslås og velges på møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap

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

Vedlegg  
1. 3567-Årsrapport, regnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.500,-, som er tilsvarende budsjettert.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 24.500,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lisbeth Sandbæk	Ridehusgata 3
Styremedlem	Vetle Sebastian Nils Eggen	Ridehusgata 3
Styremedlem	Hilde Holen	Røde Grinda 18
Varamedlem	Elias Eide-Johansen	Ridehusgata 3
Varamedlem	Svein Liane	Røde Grinda 18

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lisbeth Sandbæk Ridehusgata 3

Varadelegert

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Ridehusgaten 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter i 2023.

1. vara til styret, Elias, har hatt fast møterett.

Oppfølging av Brannteknisk Rapport har krevd mye tid dette året. Styret har hatt et håp om å slippe utgifter til gipsing av taket i kjelleren, fordi vi trodde brannvarslerne og det faktum at vi har to trappeløp skulle være sikkerhet nok.

Det har også blitt gjennomført boringer for å påvise isolasjon med leire mellom kjeller og første etasje. Vi har hatt Brannvesenet og flere byggmestere for å se på kjellertaket, men konklusjonen ble tilslutt at vi må sette opp to lag gips i taket. Dette arbeidet regner styret med å gjennomføre i 2024.

Styret søkte Kulturminnefondet om støtte til utskifting av vinduene på nytt denne høsten, men fikk igjen avslag.

Vi søkte også Fredrikstad kommune om støtte til samme prosjekt, og her ble vi blitt tildelt 50 000kr.

Styret inngikk avtale med Telenor om fibernettet, og dette kom på plass på våren.

I løpet av året har styret tatt i bruk Vibbo, og dette fungerer godt til å kommunisere med beboerne.

Det store kirsebærtreet i hagen viste tegn til å råtne, og vi fikk det undersøkt.

Vi ble rådet til å felle treet, og styret vedtok dette i høst. Styret søkte Fredrikstad kommune om tillatelse til å felle treet, og det ble innvilget.

I løpet av 2024 steg rentene kraftig, noe som førte til at vi dessverre måtte øke felleskostnadene med 20%

Styret har også som sparetiltak sagt opp avtalen med Obos Prosjekt og Norsk Brannvern, og endret strømvtaale.

Det har vært gjennomført vår-og høstdugnad og sommerfest.

Vindusvask to ganger i året som vedtatt er også utført.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås overført 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 2024

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Ridehusgaten 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. 6% for 2024

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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. 3067-Årsrapport, regnskap.pdf



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 28. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 850 015 082, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>681 044</b>	<b>258 586</b>	<b>681 044</b>	<b>187 900</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-458 739	-375 249	11 800	27 100
Tilbakeføring av avskrivning	13 5 169	5 168	6 700	5 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	2 665 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -39 313	-1 872 418	-44 000	-37 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-493 144</b>	<b>422 459</b>	<b>-25 500</b>	<b>-4 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>187 900</b>	<b>681 045</b>	<b>655 544</b>	<b>183 000</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	192 268	694 531		
Kortsiktig gjeld	-4 368	-13 486		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>187 900</b>	<b>681 045</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	506 544	460 476	507 000	608 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>506 544</b>	<b>460 476</b>	<b>507 000</b>	<b>608 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 314	-3 172	-3 300	-3 500
Styreonorar	4	-23 500	-22 500	-23 500	-24 500
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 250	-4 500	-5 900
Forretningsførerhonorar		-32 920	-31 590	-33 100	-34 900
Konsulenthonorar	6	-26 769	-33 938	-5 000	-10 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-505 304	-446 754	-78 000	-80 000
Forsikringer		-30 582	-25 828	-28 000	-33 500
Kommunale avgifter	8	-99 106	-87 104	-91 000	-105 500
Energi/fyring		-38 113	-30 329	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 069	-48 889	-52 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-11 236	-25 413	-20 000	-20 500
Avskrivninger	13	-5 169	-5 168	-6 700	-5 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-840 307</b>	<b>-766 534</b>	<b>-371 700</b>	<b>-424 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-333 763</b>	<b>-306 058</b>	<b>135 300</b>	<b>183 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 335	4 295	2 500	2 000
Finanskostnader	11	-131 311	-73 486	-126 000	-158 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-124 976</b>	<b>-69 191</b>	<b>-123 500</b>	<b>-156 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-458 739</b>	<b>-375 249</b>	<b>11 800</b>	<b>27 100</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-220 879		
Udekket tap		-458 739	-154 370		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 388 576	2 388 576
Tomt		11 533	11 533
Andre varige driftsmidler	13	15 078	20 247
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 427 497</b>	<b>2 428 975</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		14 407	13 692
Andre kortsiktige fordringer		0	1 826
Driftskonto OBOS-banken		93 407	596 781
Sparekonto OBOS-banken		84 454	82 231
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>192 268</b>	<b>694 531</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 619 765</b>	<b>3 123 505</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	14	-613 109	-154 370
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-612 309</b>	<b>-153 570</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 600 000	2 639 313
Borettsinnskudd	16	615 700	615 700
Avsetning bomiljøtiltak	17	12 007	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 227 707</b>	<b>3 263 590</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 118	0
Påløpte renter		1 250	593
Påløpte kostnader		0	12 893
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 368</b>	<b>13 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 619 765</b>	<b>3 123 505</b>
Pantstillelse	18	3 362 000	3 362 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 26.02.2024  
Styret i Ridehusgaten 3 Borettslag

Lisbeth Sandbæk /s/

Vetle Sebastian Nils Eggen /s/

Hilde Holen /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	506 544
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>506 544</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 314
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 314</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 2022/2023, og er på kr 23 500. I tillegg har styret fått dekket styremøte for kr 575, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

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

OBOS Prosjekt AS	-26 425
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 769</b>

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

Murerfirma, fasadearbeid	-390 625
Murerfirma, fasadearbeid tillegg	-42 750
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-433 375</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-12 544
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 337
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-37 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 561
Kostnader dugnader	-1 987
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-505 304</b>

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

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

Eiendomsskatt	-41 600
Kommunale avgifter	-57 506
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-99 106</b>

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

Renhold ved firmaer	-3 625
Andre fremmede tjenester	-107
Trykksaker	-691
Andre kostnader tillitsvalgte	-575
Andre kontorkostnader	-276
Porto	-20
Bankgebyr	-2 072
Velferdskostnader	-3 870
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 236</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 484
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 921
Andre renteinntekter	65
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 335</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-131 311
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-131 311</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	-57 279	
Avskrevet i år	-5 168	

15 078

## Porttelefon

Tilgang 2006	22 750	
Avskrevet tidligere	-22 749	
Avskrevet i år	-1	

0

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** 15 078

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -5 169

---

**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: Dnb04**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 665 000	
Nedbetalt tidligere	25 687	
Nedbetalt i år	39 313	

-2 600 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** -2 600 000

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-615 700	
------------------	----------	--

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** -615 700

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007	
-------------------------	---------	--

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** -12 007

---

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	615 700
Pantelån	2 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>3 215 700</b>

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

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



## Annen 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

2023 - 2023	Fasadearbeider	Murerfirma Roar Kristoffersen AS
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





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 3567 Selskapsnavn: Ridehusgaten 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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.