



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		447 096	447 096
Sum inntekter		447 096	447 096
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	23 121
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 168	6 680
Annen driftskostnad		301 940	909 469
Sum kostnader		332 210	939 270
Driftsresultat		114 886	-492 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 687	2 867
Sum finansinntekter		2 687	2 867
Annen finanskostnad		35 883	44 125
Sum finanskostnader		35 883	44 125
Netto finans		-33 196	-41 258
Ordinært resultat før skattekostnad		81 690	-533 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 690	-533 432
Årsresultat		81 690	-533 432
Totalresultat		81 690	-533 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 690	-533 432
Sum overføringer og disponeringer		81 690	-533 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		25 415	30 583
Sum varige driftsmidler		2 425 524	2 430 692
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 425 524	2 430 692
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 742	13 259
Sum fordringer		11 742	13 259
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 516	211 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 516	211 397
Sum omløpsmidler		267 258	224 655
SUM EIENDELER		2 692 782	2 655 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		220 879	139 189
Sum opptjent egenkapital		220 879	139 189
Sum egenkapital		221 679	139 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 846 731	1 896 107
Øvrig langsiktig gjeld		615 700	615 700
Sum annen langsiktig gjeld		2 462 431	2 511 807
Sum langsiktig gjeld		2 462 431	2 511 807
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212	192
Leverandørgjeld		3 999	3 360
Annen kortsiktig gjeld		4 461	
Sum kortsiktig gjeld		8 673	3 552
Sum gjeld		2 471 104	2 515 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 692 782	2 655 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224884

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 850 015 082
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		447 096	447 096
Sum inntekter		447 096	447 096
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	23 121
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 168	6 680
Annen driftskostnad		301 940	909 469
Sum kostnader		332 210	939 270
Driftsresultat		114 886	-492 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 687	2 867
Sum finansinntekter		2 687	2 867
Annen finanskostnad		35 883	44 125
Sum finanskostnader		35 883	44 125
Netto finans		-33 196	-41 258
Ordinært resultat før skattekostnad		81 690	-533 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 690	-533 432
Årsresultat		81 690	-533 432
Totalresultat		81 690	-533 432
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 690	-533 432
Sum overføringer og disponeringer		81 690	-533 432



Organisasjonsnr: 850 015 082
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		25 415	30 583
Sum varige driftsmidler		2 425 524	2 430 692

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 425 524	2 430 692
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		11 742	13 259
Sum fordringer		11 742	13 259

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 516	211 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 516	211 397

Sum omløpsmidler		267 258	224 655
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 692 782	2 655 347
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	220 879	139 189
Sum opptjent egenkapital	220 879	139 189
Sum egenkapital	221 679	139 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 846 731	1 896 107
Øvrig langsiktig gjeld	615 700	615 700
Sum annen langsiktig gjeld	2 462 431	2 511 807
Sum langsiktig gjeld	2 462 431	2 511 807
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	212	192
Leverandørgjeld	3 999	3 360
Annen kortsiktig gjeld	4 461	
Sum kortsiktig gjeld	8 673	3 552
Sum gjeld	2 471 104	2 515 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 692 782	2 655 347



Organisasjonsnr: 850 015 082
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3567 Ridehusgaten 3 Borettslag





Til andelseierne i Ridehusgaten 3 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 10. mars 2022,
kl. 18.00 i Cafè Cicignon, Ridehusgt. 14, 1606 Fredrikstad.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridehusgaten 3 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ridehusgaten 3 Borettslag
avholdes torsdag 10. mars 2022
kl. 18.00 i Cafè Cicignon, Ridehusgt. 14, 1606 Fredrikstad.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utsifting vinduer. Forslag fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 17.02.2022
Styret i Ridehusgaten 3 Borettslag

Lisbeth Sandbæk Ida Barstad Hilde Holen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Lisbeth Sandbæk		Ridehusgata 3
Varadelegert		
Hilde Holen		Ridehusgata 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Ridehusgata 3

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har i 2021 vært avholdt 11 styremøter.

Året startet med en forespørsel fra Ida Barstad om mulighet for å heve taket i stua i leiligheten, slik at loftet ble en del av stua. Dette aksepterte styret under visse forutsetninger. Arbeidet er ikke gjennomført.

Brannøvelse ble gjennomført i februar.

På vårparten ble balkongene mot hagen forbedret ved at råtne bord ble erstattet og alt treverk malt utvendig.

Det ble også installert en lukker på porten for å forhindre smell og ødeleggelse.

Styret bestilte en brannteknisk tilstandsanalyse, noe som nå er påbudt. Denne rapporten pålegger borettslaget flere brannsikringstiltak, og styret har innhentet tilbud på flere av disse tiltakene. Dette arbeidet fortsetter i 2022.

Styret har også bestilt en rapport om vinduenes tilstand, og vi vurderer at de bør skiftes i løpet av 2022-23. Tilbud er innhentet fra Egil Norli.

Vi har diskutert en plan for vedlikehold, og er i gang med denne.

Nytt cafésett ble kjøpt inn i sommer, ettersom det gamle var utrangert. Det har vært avholdt vår- og høstdugnad. Ikke felles på grunn av covid, men ved en fordeling av oppgaver som ble utført når det passet hver enkelt.

Utvendig vindusvask ble gjennomført vår og høst i tråd med tidligere vedtak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 447.096,-. Dette som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 332.210,-.

Dette er lavere enn budsjettert. Skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold, og andre driftskostnader. Kostnader til konsulenttenester er ikke budsjetter, og reduserer virkningen noe.

Resultat

Årets resultat på kr 81.690,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 258.585,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en vesentlig økning.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 3 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ridehusgaten 3 borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ridehusgaten 3 borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 18. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		221 104	335 358	221 104	258 586
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		81 690	-533 432	47 800	53 300
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 168	6 680	6 700	6 700
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	1 931 051	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-49 376	-1 518 553	-49 000	-50 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		37 482	-114 254	5 500	10 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		258 585	221 103	226 604	268 586
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		267 258	224 655		
Kortsiktig gjeld		-8 673	-3 552		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		258 585	221 103		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	447 096	447 096	447 000	461 000
SUM DRIFTSINNEKTER		447 096	447 096	447 000	461 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 102	-2 121	-3 100	-3 200
Styrehonorar	4	-22 000	-21 000	-22 000	-22 500
Avskrivninger	13	-5 168	-6 680	-6 700	-6 700
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 600	-3 700
Forretningsførerhonorar		-30 820	-29 925	-30 800	-31 600
Konsulenthonorar	6	-10 062	-3 735	0	0
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-74 644	-706 024	-105 000	-105 000
Forsikringer		-22 562	-19 115	-20 000	-23 700
Kommunale avgifter	8	-76 092	-72 794	-76 100	-76 000
Energi/fyring		-23 112	-9 373	-15 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-45 302	-44 512	-46 000	-47 000
Andre driftskostnader	9	-14 246	-18 891	-34 300	-23 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-332 210	-939 270	-364 200	-366 200
DRIFTSRESULTAT		114 886	-492 174	82 800	94 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 687	2 867	0	1 500
Finanskostnader	11	-35 883	-44 125	-35 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 196	-41 258	-35 000	-41 500
ÅRSRESULTAT		81 690	-533 432	47 800	53 300
Til opptjent egenkapital		81 690	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-533 432		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 388 576	2 388 576
Tomt		11 533	11 533
Andre varige driftsmidler	13	25 415	30 583
SUM ANLEGGSMIDLER		2 425 524	2 430 692
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 742	13 259
Driftskonto OBOS-banken		114 047	120 132
Sparekonto OBOS-banken		141 469	91 265
SUM OMLØPSMIDLER		267 258	224 655
SUM EIENDELER		2 692 782	2 655 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		220 879	139 189
SUM EGENKAPITAL		221 679	139 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 846 731	1 896 107
Borettsinnskudd	15	615 700	615 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 462 431	2 511 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 999	3 360
Påløpte renter		212	192
Annen kortsiktig gjeld	16	4 461	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 673	3 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 692 782	2 655 347
Pantstillelse	17	3 362 000	3 362 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 17.02.2022
Styret i Ridehusgaten 3 Borettslag

Lisbeth Sandbæk /s/

Ida Barstad /s/

Hilde Holen /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	447 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	447 096

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

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 102

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 2020/2021, og er på kr 22 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 720, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 062
SUM KONSULENTHONORAR	-10 062

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 192
Drift/vedlikehold elektro	-7 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 696
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 114
Kostnader dugnader	-1 071
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 644

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 559
Kommunale avgifter	-45 533
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-76 092

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

Renhold ved firmaer	-8 844
Trykksaker	-959
Andre kostnader tillitsvalgte	-720
Andre kontorkostnader	-1 546
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 246

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	204
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 483
SUM FINANSINNTEKTER	2 687

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-35 883
SUM FINANSKOSTNADER	-35 883

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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	-46 943
Avskrevet i år	-5 168
	25 414
Porttelefon	
Tilgang 2006	22 750
Avskrevet tidligere	-22 749
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	25 415
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 168

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 931 051
Nedbetalt tidligere	34 944
Nedbetalt i år	49 376
	-1 846 731

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 846 731**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD -615 700**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 461
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 461**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	615 700
Pantelån	1 846 731
TOTALT	2 462 431

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 388 576
Tomt	11 533
TOTALT	2 400 109



INNKOMNE FORSLAG

A) Utskifting vinduer.

Vinduene i borettslaget er fra 1982. Forventet levetid på denne typen vinduer er 25-30 år, og allerede i 2014 ble det innhentet en rapport som konkluderer med at vinduene bør skiftes.

En ny rapport ble bestilt i høst, og konklusjonen er at vinduene må enten males i løpet av våren 2022 eller byttes om kort tid.

Maling vil koste i overkant av 110 000 kr og vare 5-8 år.

Ettersom taket i borettslaget også trenger vedlikehold om få år, mener styret at vinduene bør skiftes først, og ønsker å starte prosessen så raskt som mulig. Styret ønsker å tilbakeføre vinduene til opprinnelig stil, noe som gir mulighet til å søke støtte. Vi har innhentet et tilbud fra Egil Norli (se vedlagt fil), og ønsker å legge dette til grunn for en søknad til Kulturminnefondet om støtte.

I forbindelse med skifte av vinduer har vi også fått tilbud om innsetting av balkongdør mot Ridehusgata. Beboere som ønsker balkongdør betaler selv merkostnadene dette medfører.

Forslag til vedtak:

Borettslaget må i løpet av de neste to årene skifte vinduer. Arbeidet må finansieres med opptak av nytt lån. Styret søker Kulturminnefondet og eventuelle andre muligheter om støtte til dette. Dersom vi ikke får tilslag om støtte til tilbakeføring innhenter styret flere alternative tilbud. Tilbudet fra Norli legges til grunn for søknaden.

Beboere som ønsker å sette inn balkongdør betaler selv merkostnadene dette medfører.



EGIL NORLI AS

PROSJEKT SAMEIET I RIDEHUSGATA 3 PRISESTIMAT PÅ UTSKIFTING VINDUER OG VINDUSFELT MED DØR, GJELDER BEGGE FASADER

Egil Norli den 23.11.21

Post 1	Rigg				
	Tilrigging, frakt, transport	1 rund sum	25 000,00	25 000,00	
	Planlegging og oppfølging	20 timer	700,00	14 000,00	
	Stillas med nett, leie ca 8 uker	1 rund sum	122 000,00	122 000,00	
	Innvendig tildekking og rydding	1 rund sum	10 000,00	10 000,00	
	Avfallshåndtering, inkl deponavgift (ikke psb)	1 rund sum	35 000,00	35 000,00	
	HMS / SJA / vernerunde	1 rund sum	7 500,00	7 500,00	
	Leie fortau, brakke for spiseplass, byggegjerde	1 r und sum	32 500,00	32 500,00	246 000,00
	Tilgang til toalett på plassen, strøm tas fra plassen				
Post 2	Riving				
	Riving V1, inkl foring og lister	27 stk	2 200,00	59 400,00	
	Riving V2, vindusfelt inkl foring og lister	5 stk	3 500,00	17 500,00	
	Riving for tilbakeføring V2 med dørfelt	4 stk	8 700,00	34 800,00	111 700,00
Post 3	Levering og montering nye vinduer				
	Levering V1, 119 x 199cm, Bykle Isokitt	27 stk	13 400,00	361 800,00	
	Levering V2, vindusfelt m/dør199 x 269cm, Bykle Isokitt	4 stk	31 400,00	125 600,00	
	Levering V3, 199 x 199cm, Bykle Isokitt	1 stk	22 800,00	22 800,00	
	Tillegg frakt og miljøvederlag ??	1 stk	13 800,00	13 800,00	
	Innsetting V1, inkl festemateriell, tetting, isolasjon, foringer og lister (eks utvendig sålebank / spekking)	27 stk	6 950,00	187 650,00	
	Innsetting V2 med dørfelt, inkl ditto	4 stk	11 000,00	44 000,00	
	Innsetting V3, inkl ditto	1 stk	8 200,00	8 200,00	763 850,00



Post 4	Blikkenslagerarbeid / utvendig fuge					
	Avsatt for vannbrett / sålebensbeslag, snittpris	32 stk	1 600,00	51 200,00		
	Avsatt for synlig fuge eller spekking, snittpris	32 stk	1 750,00	56 000,00	107 200,00	
	Eks mva				1 228 750,00	
	Mva		25 %		307 187,50	
	Inkl mva				1 535 937,50	

Vinduer, foringer og lister leveres malt i standard hvit, det er ikke tatt med maling utover dette

Bykle Isolkitt leveres med 3 lag glass med superenergi glass, Argon og varmkantspacer, gjennomsnitt U verdi 1,18

Lydverdi Rw = ca 33 dB

Det er ikke tatt med eventuell omgjøring elektro der dette kommer i konflikt



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



3567 Ridehusgaten 3 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.