



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 451 723
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL
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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 14.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		620 131	600 888
Sum inntekter		620 131	600 888
Kostnader			
Lønnskostnad		25 131	30 891
Annen driftskostnad		333 213	300 049
Sum kostnader		358 344	330 940
Driftsresultat		261 787	269 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 101	3 679
Sum finansinntekter		6 101	3 679
Annen finanskostnad		70 742	65 298
Sum finanskostnader		70 742	65 298
Netto finans		-64 641	-61 619
Resultat før skattekostnad		197 146	208 329
Årsresultat		197 146	208 329
Totalresultat		197 146	208 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 146	208 329
Sum overføringer og disponeringer		197 146	208 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 303 330	6 303 330
Sum varige driftsmidler		6 303 330	6 303 330
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 059	10 774
Sum finansielle anleggsmidler		11 059	10 774
Sum anleggsmidler		6 314 389	6 314 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 444	17 798
Sum fordringer		16 444	17 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 495	295 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 495	295 976
Sum omløpsmidler		334 940	313 775
SUM EIENDELER		6 649 329	6 627 879

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 146 949	2 949 803
Sum opptjent egenkapital		3 146 949	2 949 803
Sum egenkapital		3 147 949	2 950 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 119 421	2 301 160
Øvrig langsiktig gjeld		1 275 790	1 275 721
Sum annen langsiktig gjeld		3 395 211	3 576 881
Sum langsiktig gjeld		3 395 211	3 576 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 207	96 149
Leverandørgjeld		4 704	2 818
Skyldige offentlige avgifter		32	467
Annen kortsiktig gjeld		225	761
Sum kortsiktig gjeld		106 169	100 194
Sum gjeld		3 501 379	3 677 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 649 329	6 627 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594446

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 451 723
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL
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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 952 451 723
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		620 131	600 888
Sum inntekter		620 131	600 888
Kostnader			
Lønnskostnad		25 131	30 891
Annen driftskostnad		333 213	300 049
Sum kostnader		358 344	330 940
Driftsresultat		261 787	269 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 101	3 679
Sum finansinntekter		6 101	3 679
Annen finanskostnad		70 742	65 298
Sum finanskostnader		70 742	65 298
Netto finans		-64 641	-61 619
Resultat før skattekostnad		197 146	208 329
Årsresultat		197 146	208 329
Totalresultat		197 146	208 329
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 146	208 329
Sum overføringer og disponeringer		197 146	208 329



Organisasjonsnr: 952 451 723
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 303 330	6 303 330
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		11 059	10 774
Sum anleggsmidler		6 314 389	6 314 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		16 444	17 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 495	295 976
Sum omløpsmidler		334 940	313 775
SUM EIENDELER		6 649 329	6 627 879
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 146 949	2 949 803
Sum opptjent egenkapital	3 146 949	2 949 803
Sum egenkapital	3 147 949	2 950 803
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 119 421	2 301 160
Øvrig langsiktig gjeld	1 275 790	1 275 721
Sum annen langsiktig gjeld	3 395 211	3 576 881
Sum langsiktig gjeld	3 395 211	3 576 881
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 207	96 149
Leverandørgjeld	4 704	2 818
Skyldige offentlige avgifter	32	467
Annen kortsiktig gjeld	225	761
Sum kortsiktig gjeld	106 169	100 194
Sum gjeld	3 501 379	3 677 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 649 329	6 627 879



Organisasjonsnr: 952 451 723
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3586

Ridehusgaten 4 Borettslag AL



Til andelseierne i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Velkommen til generalforsamling, mandag 18. mars 2024 kl. 18.00 i Café Cicignon.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 4 Borettslag AL 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 4 Borettslag AL
avholdes mandag 18. mars 2024 kl. 18.00 i Café Cicignon.**

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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 22.02.2024
Styret i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Berit Skedsmo

Mirna Mahmutcehajic

Liv Jorunn Mortensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Berit Skedsmo	Ridehusgata 4
Styremedlem	Mirna Mahmutcehajic	Knipleveien 42
Styremedlem	Liv Jorunn Mortensen	Ridehusgata 4
Varamedlem	Paul Sporsheim	Ridehusgata 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arne Buskoven

Ridehusgata 4

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 4 Borettslag AL

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Ridehusgaten 4 Borettslag AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952451723, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 1000

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 4 Borettslag AL 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 fra det foregående året:

- Fem møter gjennomført (revurdering av måkeavtalen)
- Dugnad gjennomført
- Innkjøp av ovn til kjeller for å sikre bygget i kulde
- Innkjøp av matter
- HMS runder gjennomført
- Forsikringsavtalen GBF, (garantert betaling av felleskostnader), for å sikre faste månedlige utgifter, inngått



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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

Vi har tatt høyde for en økning på 20 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

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 er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ridehusgaten 4 Borettslag AL.

Lån

Ridehusgaten 4 Borettslag AL har 2 lån i Obos banken og 2 lån i Husbanken.

Begge lån i Obos banken er annuitetslån med flytende rente.

Renter pr 31.12.23: 6,05 %.

Det ene lånet har en løpetid på 10 år, det andre lånet har en løpetid på 20 år. Begge opprinnelig 2020.

Begge lån i Husbanken er annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2029.

Renter pr. 31.12.23: 2,49 %, løpetid 30 år. Lån 1 opprinnelig 2002, lån 2 opprinnelig 2008.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 6 % i budsjettet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ridehusgaten 4 Borettslag AL 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 avvirket.

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



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 4 BORETTSLAG AL ORG.NR. 952 451 723, KUNDENR. 3586

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		213 580	186 608	213 580	228 771
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		197 146	208 329	196 061	184 934
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-181 739	-181 303	-180 000	-184 000
Innsk. øremerk. bankkto		-216	-53	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		15 191	26 973	16 061	934
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		228 771	213 581	229 641	229 705

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		334 940	313 775
Kortsiktig gjeld		-106 169	-100 194
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		228 771	213 581



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	615 912	600 888	616 000	647 000
Andre inntekter	3	4 219	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		620 131	600 888	616 000	647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 131	-10 891	-12 092	-5 169
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 375	-4 600	-5 906
Forretningsførerhonorar		-34 730	-33 330	-34 996	-36 814
Konsulenthonorar	7	-7 238	-7 220	-7 600	-7 500
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-24 056	-33 118	-41 500	-47 250
Forsikringer		-29 090	-24 882	-27 100	-32 000
Kommunale avgifter	9	-108 278	-88 935	-94 861	-115 430
Energi/fyring		-8 074	-9 127	-7 700	-8 900
TV-anlegg/bredbånd		-65 538	-64 651	-67 800	-65 000
Andre driftskostnader	10	-48 585	-32 412	-30 530	-49 430
SUM DRIFTSKOSTNADER		-358 344	-330 940	-350 779	-395 399
DRIFTSRESULTAT		261 787	269 948	265 221	251 601
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 101	3 679	3 200	4 500
Finanskostnader	12	-70 742	-65 298	-72 360	-71 167
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 641	-61 619	-69 160	-66 667
ÅRSRESULTAT		197 146	208 329	196 061	184 934
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		197 146	208 329		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 292 602	6 292 602
Tomt		10 728	10 728
Miljøbankkonto, øremerket		11 059	10 774
SUM ANLEGGSMIDLER		6 314 389	6 314 104
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 445	17 798
Driftskonto OBOS-banken		233 033	212 575
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	189
Sparekonto OBOS-banken		85 462	83 212
SUM OMLØPSMIDLER		334 940	313 775
SUM EIENDELER		6 649 329	6 627 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		3 146 949	2 949 803
SUM EGENKAPITAL		3 147 949	2 950 803
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 119 421	2 301 160
Borettsinnskudd	15	1 265 000	1 265 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	10 790	10 721
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 395 211	3 576 881
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 704	2 818
Skyldige offentlige avgifter	17	32	467
Påløpte renter		24 260	23 771
Påløpte avdrag		76 947	72 378
Annen kortsiktig gjeld	18	225	761
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 169	100 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 649 329	6 627 879



10

Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Pantstillelse	19	6 776 000	6 776 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.02.2024

Styret i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Berit Skedsmo /s/

Mirna Mahmutcehajic /s/

Liv Jorunn Mortensen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	615 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	615 912

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

OBOS-Miljøtiltak	4 219
SUM ANDRE INNETEKTER	4 219

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 800
Påløpte feriepenger	-225
Arbeidsgiveravgift	-3 106
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 131

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 238
SUM KONSULENTHONORAR	-7 238

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 697
Drift/vedlikehold VVS	-1 133
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 775
Kostnader dugnader	-450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 056

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 680
Kommunale avgifter	-68 598
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 278

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-500
Vaktmestertjenester	-2 688
Renhold ved firmaer	-18 156
Snørydding	-21 563
Andre fremmede tjenester	-137
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 069
Velferdskostnader	-3 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 585

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	707
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 466
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 814
Andre renteinntekter	114
SUM FINANSINTEKTER	6 101

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-34 944
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 400
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 635
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 763
SUM FINANSKOSTNADER	-70 742

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1975	2 205 569
Rehabilitering 2001/2002 - Heis / Carporter 2006/2007/2008	4 087 033
SUM BYGNINGER	6 292 602

Tomten ble kjøpt i 1975.

Gnr.300/bnr.1000

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2029

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	1 370 078
Nedbetalt i år	127 578
	-1 302 344

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2029

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	1 221 202
Nedbetalt i år	20 294
	-358 504

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-280 347
------------------	----------



Nedbetalt tidligere	59 956	
Nedbetalt i år	24 271	
		-196 120
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	27 951	
Nedbetalt i år	9 596	
		-262 453
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 119 421

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975

-1 265 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 265 000**

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-10 790

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-10 790**

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-32

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-32**

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-225

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-225**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	1 265 000
Pantelån	2 119 421
Påløpte avdrag	76 947
TOTALT	3 461 368

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

Bygninger	6 292 602
Tomt	10 728
TOTALT	6 303 330



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964400. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Verandaer	Verandaene er renovert
2017 - 2017	Oppussing trappegang	Malerarbeider trappegang
2008 - 2008	Heis - carport	Det er installert heis, samt carporter i 2008
2001 - 2002	Totalrehabilitering	Borettslaget er totalrehabiliterert med ny fasade, etterisolering, nye vinduer og balkongdører, nye entredører og nymalt trappeoppgang. Alle leilighetene har ny veranda mot vestsiden av blokka.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 3586 Selskapsnavn: Ridehusgaten 4 Borettslag AL

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: _____

6 av 7

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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