



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 357 271
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Nygaardsgata 28
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 530 132	1 530 132
Sum inntekter		1 530 132	1 530 132
Kostnader			
Lønnskostnad		108 648	111 390
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		692 909	650 835
Sum kostnader		807 414	768 081
Driftsresultat		722 718	762 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 224	4 492
Sum finansinntekter		2 224	4 492
Annen finanskostnad		395 102	534 667
Sum finanskostnader		395 102	534 667
Netto finans		-392 878	-530 175
Ordinært resultat før skattekostnad		329 840	231 876
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 840	231 876
Årsresultat		329 840	231 876
Totalresultat		329 840	231 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 840	231 876
Sum overføringer og disponeringer		329 840	231 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		125 915	131 771
Sum varige driftsmidler		8 409 526	8 415 382
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 409 526	8 415 382
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			157 413
Sum fordringer		0	157 413
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 935	741 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 935	741 648
Sum omløpsmidler		702 935	899 061
SUM EIENDELER		9 112 460	9 314 443

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 128 283	3 458 124
Sum opptjent egenkapital		-3 128 283	-3 458 124
Sum egenkapital		-3 125 883	-3 455 724
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 182 294	11 569 411
Øvrig langsiktig gjeld		998 600	998 600
Sum annen langsiktig gjeld		12 180 894	12 568 011
Sum langsiktig gjeld		12 180 894	12 568 011
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 585	174 092
Skyldige offentlige avgifter		20 569	22 438
Annen kortsiktig gjeld		19 296	5 625
Sum kortsiktig gjeld		57 450	202 155
Sum gjeld		12 238 344	12 770 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 112 460	9 314 443



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447013

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 357 271
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Nygaardsgata 28
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 952 357 271
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 530 132	1 530 132
Sum inntekter		1 530 132	1 530 132
Kostnader			
Lønnskostnad		108 648	111 390
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		692 909	650 835
Sum kostnader		807 414	768 081
Driftsresultat		722 718	762 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 224	4 492
Sum finansinntekter		2 224	4 492
Annen finanskostnad		395 102	534 667
Sum finanskostnader		395 102	534 667
Netto finans		-392 878	-530 175
Ordinært resultat før skattekostnad		329 840	231 876
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 840	231 876
Årsresultat		329 840	231 876
Totalresultat		329 840	231 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 840	231 876
Sum overføringer og disponeringer		329 840	231 876



Organisasjonsnr: 952 357 271
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		125 915	131 771
Sum varige driftsmidler		8 409 526	8 415 382
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 409 526	8 415 382
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			157 413
Sum fordringer		0	157 413
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 935	741 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 935	741 648
Sum omløpsmidler		702 935	899 061
SUM EIENDELER		9 112 460	9 314 443
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 128 283	3 458 124
Sum opptjent egenkapital	-3 128 283	-3 458 124
Sum egenkapital	-3 125 883	-3 455 724
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 182 294	11 569 411
Øvrig langsiktig gjeld	998 600	998 600
Sum annen langsiktig gjeld	12 180 894	12 568 011
Sum langsiktig gjeld	12 180 894	12 568 011
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	17 585	174 092
Skyldige offentlige avgifter	20 569	22 438
Annen kortsiktig gjeld	19 296	5 625
Sum kortsiktig gjeld	57 450	202 155
Sum gjeld	12 238 344	12 770 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 112 460	9 314 443



Organisasjonsnr: 952 357 271
RIDEHUSGATEN 2 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Ridehusgaten 2 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 15. juni 2021 kl. 18.00 i Gårdsrommet.
(Generalforsamlingen avholdes ute i bakgården)**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridehusgaten 2 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 2 Borettslag
avholdes tirsdag 15. juni 2021 kl. 18.00 i Gårdsrommet.
(Generalforsamlingen avholdes ute i bakgården)**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler. Forslag fra styret.
- B) Utskifting av styremedlem. Forslag fra andelseier.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 kandidat med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 10.02.2021
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Jon Salberg

for Birgitte Graff
May Britt Berge Nilsson

Tone Marie Olsen

Grethe Karin Sletten



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Salberg	Ridehusgata 2C
Styremedlem	Birgitte Graff	Riverside 8
Styremedlem	Tone Marie Olsen	Ridehusgata 2 C
Styremedlem	Grethe Karin Sletten	Ridehusgata 2A
Varamedlem	Svenn-Håvard Grønvik	Ridehusgata 2 D
Varamedlem	May Britt Berge Nilsson	Ridehusgata 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jon Salberg Ridehusgata 2C

Varadelegert

Grethe Karin Sletten Ridehusgata 2A

Valgkomiteen

Jeanett Hansen Ridehusgata 2 B

Ulrik Rør Ridehusgata 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ridehusgaten 2 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Ridehusgaten 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952357271, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Ridehusgata 2A-D

Gårds- og bruksnummer :

300 998

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ridehusgaten 2 Borettslag har en ansatt.



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

Koronaåret har medført en del utfordringer vedr. de planlagte aktiviteter for 2020. Den «store» vårdugnaden med innleid container ble utsatt inntil videre. Oppussing av inngangspartiene ved oppgangene er også satt på vent.

Dog ble det avholdt dugnad i mai hvor bl.a. nedvasking av fronter og gulv på rømningsbalkonger ble gjennomført. Det er utført arbeider i vaskerom i C hvor det er slisset i gulv for å stoppe oversvømmelser. Det er foretatt noen utbedringer i forbindelse med vifter på tak samt andre småreparasjoner. Bålpanne er innkjøpt.

Borettslaget har fått 5 nye beboere i 2020.

Styret så seg dessverre nødt til å øke husleien for året 2021 men det jobbes stadig med å få ned kostnadene for drift av gården. Styret ser på og gjennomgår avtaler vedr. bredbånd og forsikringer.

Bank/finansieringstjenester er dessverre låst inntil 01.01.2022 og derfor ikke forhandlingsbare før neste år.

Det ble som vanlig pyntet til jul med tenning av juletre og feiring i bakgården 1.søndag i advent.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.530.132,-. Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 807.413,-.

Dette er tilnærmet lik budsjettert totalt. Drift- og vedlikehold er høyere enn budsjettert, mens Energi/fyring er lavere enn budsjettert.

Årets resultat på kr 329.841,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 645.485,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. 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 omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 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 2 Borettslag har 4 lån i Nordea Bank.

Lån kr. 4.000.000,- har flytende rente, avdragsfrihet i 10 år, og deretter løpetid på 30 år.

Lån opprinnelig kr 2.275.000,- har flytende rente, og en løpetid på 30 år.

Lån opprinnelig kr 2.275.000,- har flytende rente, og en løpetid på 30 år.

Lån opprinnelig kr 4.550.000,- har fast rente, og en løpetid på 30 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 2,75% for 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.01.2021.
(ordinære felleskostnader, samt oppvarming/fyring)

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ridehusgaten 2 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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 2 Borettslag

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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 3. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	696 906	693 115	696 906	645 485
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	329 840	231 876	259 200	433 300
Tilbakeføring av avskrivning 14	5 856	5 856	6 000	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-387 117	-233 941	-355 000	-410 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-51 421	3 791	-89 800	29 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	645 485	696 906	607 106	674 785
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	702 935	899 061		
Kortsiktig gjeld	-57 450	-202 155		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	645 485	696 906		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 530 132	1 530 132	1 530 000	1 568 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 530 132	1 530 132	1 530 000	1 568 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-60 148	-64 390	-45 000	-45 100
Styrehonorar	4	-48 500	-47 000	-48 500	-48 500
Avskrivninger	14	-5 856	-5 856	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-63 005	-60 875	-62 800	-64 700
Konsulenthonorar	6	-6 570	-4 090	-3 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-132 946	-52 401	-71 000	-62 000
Forsikringer		-43 758	-40 374	-42 400	-46 000
Kommunale avgifter	8	-200 277	-174 320	-184 500	-190 600
Energi/fyring	9	-120 389	-190 516	-201 000	-181 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 069	-106 269	-109 500	-114 000
Andre driftskostnader	10	-6 220	-13 441	-18 400	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-807 413	-768 082	-800 800	-787 700
DRIFTSRESULTAT		722 719	762 050	729 200	780 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 224	4 492	0	0
Finanskostnader	12	-395 102	-534 667	-470 000	-347 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-392 878	-530 175	-470 000	-347 000
ÅRSRESULTAT		329 841	231 875	259 200	433 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		329 841	231 876		



11

Ridehusgaten 2 Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 270 967	8 270 967
Tomt		12 644	12 644
Andre varige driftsmidler	14	125 915	131 771
SUM ANLEGGSMIDLER		8 409 526	8 415 382
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	157 413
Driftskonto OBOS-banken		245 557	285 119
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 025	15 300
Sparekonto OBOS-banken		443 353	441 229
SUM OMLØPSMIDLER		702 935	899 061
SUM EIENDELER		9 112 460	9 314 443
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-3 128 283	-3 458 124
SUM EGENKAPITAL		-3 125 883	-3 455 724
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 182 294	11 569 411
Borettsinnskudd	17	998 600	998 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 180 894	12 568 011
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 585	174 092
Skyldige offentlige avgifter	18	20 569	22 438
Annen kortsiktig gjeld	19	19 296	5 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 450	202 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 112 460	9 314 443
Pantstillelse	20	14 501 000	14 501 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 10.02.2021
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Jon Salberg /s/

For Birgitte Graff
May Britt Berge Nilsson /s/

Tone Marie Olsen /s/

Grethe Karin Sletten /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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	1 379 940
Oppvarming	150 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 530 132

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 250
Påløpte feriepenger	-5 156
Arbeidsgiveravgift	-13 382
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	225
Yrskeskadeforsikring	-585
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 148

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 48 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer, tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS.	-6 570
SUM KONSULENTHONORAR	-6 570

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 572
Drift/vedlikehold VVS	-1 294
Drift/vedlikehold elektro	-8 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 744
Kostnader dugnader	-1 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 946

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

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

Eiendomsskatt	-73 618
Kommunale avgifter	-126 659
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-200 277

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 169
Fjernvarme	-113 220
SUM ENERGI / FYRING	-120 389

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-501
Snørydding	-1 488
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Porto	-351
Bankgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 220

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 124
SUM FINANSINTEKTER	2 224

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-44 938
Renter og gebyr på lån i Nordea	-47 085
Renter og gebyr på lån i Nordea	-196 535
Renter og gebyr på lån i Nordea	-106 544
SUM FINANSKOSTNADER	-395 102

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i med byggingen i 1983.

Gnr.300/bnr.998

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Tilgang 2017	146 411	
Avskrevet tidligere	-14 640	
Avskrevet i år	-5 856	
		125 915
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		125 915
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 856

NOTE: 15

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	20 027	
Nedbetalt i år	156 139	
		-3 823 834

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 275 000	
Nedbetalt tidligere	437 818	
Nedbetalt i år	65 597	
		-1 771 585

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 275 000	
Nedbetalt tidligere	421 078	
Nedbetalt i år	64 532	
		-1 789 390

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.12.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 5,08 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

-4 550 000

Nedbetalt tidligere

651 666

100 849

-3 797 485

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-11 182 294

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983

-998 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-998 600

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-14 025

Skyldig arbeidsgiveravgift

-6 544

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-20 569

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-5 156

Påløpte kostnader

-822

Avregning ommunale avgifter 2020

-13 317

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-19 296

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

998 600

Pantelån

11 182 294

TOTALT

12 180 894

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger

8 270 967

Tomt

12 644

TOTALT

8 283 611



4. INNKOMNE FORSLAG

A. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Forslag fra styret:

Pkt. 2: Det skal være ro i leiligheten i bygningen i tidsrommet 23:00 -06:00 på virkedager (endres til 23:00-07:00). I helger mellom 24:00-10:00. Radio, TV, evt. eget instrument, dempes i samme tidsrom slik at naboer ikke forstyrres. Likeledes skal man begrense bråk av maskinelt kjøkkenutstyr og lignende i samme tidsrom. (endres til: Likeledes skal man begrense bruk av maskinelt utstyr, kjøkkenutstyr, spill i treningsøyemed og lignende i samme tidsrom. Nødvendig støyende virksomhet skal varsles ved oppslag på tavle).

Pkt. 4: Spill i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tiden 08:00 (10:00 i helger) til 16:00 og kl 18:00 til 20:00. Utgår.

Pkt. 4: Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboere i bygningen. (Beholdes).

Styrets innstilling: Forslag til justering av husordensregler. Stemmes over på generalforsamling

B. UTSKIFTING AV STYREMEDLEM.

Forslagsstiller: Arne Øren

Forslag: Utskifting av styremedlem Birgitte Graff da hun ikke lenger bor i gården. Borettslaget ønsker at medlemmer av styret også skal være beboer i gården.

Forslag til vedtak: Utskifting av styremedlem Birgitte Graff da hun ikke lenger bor i gården. Borettslaget ønsker at medlemmer av styret skal være beboer i gården.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tone Marie Olsen Ridehusgata 2C

May Britt Berge Nilsson Ridehusgata 2A

Svenn-Håvard Grønnavik Ridehusgata 2D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jon Salberg (leder) Ridehusgata 2C

Birgitte Graff Riverside 8

(se eget forslag sak 4.B)

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Grethe Karin Sletten Ridehusgata 2A

2.

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Salberg Ridehusgata 2C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Ridehusgaten 2 Borettslag

Jeanett Hansen
Ulrik Rør

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6627039. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

2018 - 2018	Rensing av ventilasjon	Utført av Kanalrens AS - kr. 48.000,-
2017 - 2017	Uteområde/hage, oppgarding.	Uteområde/hager oppgradering utført av Steinar Larsen Anleggsgartneri AS.
2011 - 2012	Rehabilitering VVS,bad, fjernvarme.	Rehabilitering av VVS for hele bygget. Nye bad i alle leilighetene. Utført av AF-Gruppen med prosjektadministrasjon fra ØPAS. Ferdigstilt i 2012. Skilt overvann og kloakk, tilknytning fjernvarme.
1998 - 1998	Fasader, vinduer, isolasjon m.m.	