



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 21.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		600 888	589 128
<b>Sum inntekter</b>		<b>600 888</b>	<b>589 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		30 891	31 228
Annen driftskostnad		300 049	303 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>330 940</b>	<b>335 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>269 948</b>	<b>254 020</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 679	2 939
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 679</b>	<b>2 939</b>
Annen finanskostnad		65 298	64 038
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 298</b>	<b>64 038</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 619</b>	<b>-61 099</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 329	192 921
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 303 330	6 303 330
Sum varige driftsmidler		6 303 330	6 303 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 774	
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		6 314 104	6 303 330
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 798	17 563
Sum fordringer		17 798	17 563
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		295 976	274 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		295 976	274 779
Sum omløpsmidler		313 775	292 341
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 627 879</b>	<b>6 595 671</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 949 803	2 741 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 949 803</b>	<b>2 741 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 950 803</b>	<b>2 742 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 301 160	2 482 463
Øvrig langsiktig gjeld		1 275 721	1 265 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 576 881</b>	<b>3 747 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 576 881</b>	<b>3 747 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 149	96 094
Leverandørgjeld		2 818	8 407
Skyldige offentlige avgifter		467	413
Annen kortsiktig gjeld		761	819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 194</b>	<b>105 734</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 677 075</b>	<b>3 853 197</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 627 879</b>	<b>6 595 671</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358995

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 451 723  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 21.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 952 451 723  
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		600 888	589 128
<b>Sum inntekter</b>		<b>600 888</b>	<b>589 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		30 891	31 228
Annen driftskostnad		300 049	303 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>330 940</b>	<b>335 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>269 948</b>	<b>254 020</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 679	2 939
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 679</b>	<b>2 939</b>
Annen finanskostnad		65 298	64 038
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 298</b>	<b>64 038</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 619</b>	<b>-61 099</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 329	192 921
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>



Organisasjonsnr: 952 451 723  
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 303 330	6 303 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		6 314 104	6 303 330
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		17 798	17 563
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		295 976	274 779
Sum omløpsmidler		313 775	292 341
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 627 879</b>	<b>6 595 671</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	2 949 803	2 741 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 949 803</b>	<b>2 741 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 950 803</b>	<b>2 742 475</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 301 160	2 482 463
Øvrig langsiktig gjeld	1 275 721	1 265 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 576 881</b>	<b>3 747 463</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 576 881</b>	<b>3 747 463</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 149	96 094
Leverandørgjeld	2 818	8 407
Skyldige offentlige avgifter	467	413
Annen kortsiktig gjeld	761	819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>100 194</b>	<b>105 734</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 677 075</b>	<b>3 853 197</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 627 879</b>	<b>6 595 671</b>



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





## Årsmøte 2023

3586 Ridehusgaten 4 Borettslag AL





## Til andelseierne i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 21. mars 2023 kl. 18.00 i Café Cicignon.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 tirsdag 21. mars 2023 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 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- 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 1 varamedlem for 1 år
- B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 16.02.2023  
Styret i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Berit Skedsmo

Mirna Mahmutcehajic

Liv Jorunn Mortensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Arne Buskoven	Ridehusgata 4

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Arne Buskoven		Ridehusgata 4

### 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 andelseierne 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid 2022

Ny avtale med TKS heis as 24/7 alarmtjeneste pga.fasttelefonnettet er stengt.

Opprydding i felles kjellerrom.Noe av tingene ble hentet av Fasvo og resten ble kjørt på Øra.

Brukt kr.4219,- fra miljøkonto fra Obos til bevegelsesensorer for lys i carport.Kostnadsfritt for borettslaget.

Sykkelbod og søppelbod vasket og malt på dugnad.

Brannsluktningsapparat i kjelleroppgang og brannvarslere i kjellerrom montert.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % 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 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 31.12.22: 4,50 %.

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. 31.12.22: 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 5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 4 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Ridehusgaten 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ridehusgaten 4 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 avviklet.

---

### *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, 21. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>186 608</b>	<b>172 672</b>	<b>186 608</b>	<b>213 580</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	208 329	192 921	196 547	196 061
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-181 303	-178 986	-182 000	-180 000
Innsk. øremerk. bankkto	-53	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>26 973</b>	<b>13 935</b>	<b>14 547</b>	<b>16 061</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>213 581</b>	<b>186 607</b>	<b>201 155</b>	<b>229 641</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	313 775	292 341		
Kortsiktig gjeld	-100 194	-105 734		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>213 581</b>	<b>186 607</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	600 888	589 128	601 000	616 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>600 888</b>	<b>589 128</b>	<b>601 000</b>	<b>616 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 891	-11 228	-10 594	-12 092
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 500	-3 600	-4 600
Forretningsførerhonorar		-33 330	-32 515	-33 327	-34 996
Konsulenthonorar	6	-7 220	-7 028	-9 000	-7 600
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-33 118	-45 277	-50 800	-41 500
Forsikringer		-24 882	-22 994	-24 603	-27 100
Kommunale avgifter	8	-88 935	-94 488	-92 340	-94 861
Energi/fyring		-9 127	-6 247	-5 100	-7 700
TV-anlegg/bredbånd		-64 651	-60 534	-62 350	-67 800
Andre driftskostnader	9	-32 412	-29 297	-28 704	-30 530
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-330 940</b>	<b>-335 108</b>	<b>-342 418</b>	<b>-350 779</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>269 948</b>	<b>254 020</b>	<b>258 582</b>	<b>265 221</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 679	2 939	3 000	3 200
Finanskostnader	11	-65 298	-64 038	-65 035	-72 360
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-61 619</b>	<b>-61 099</b>	<b>-62 035</b>	<b>-69 160</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>208 329</b>	<b>192 921</b>	<b>196 547</b>	<b>196 061</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		208 329	192 921		



12

Ridehusgaten 4 Borettslag AL

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 292 602	6 292 602
Tomt		10 728	10 728
Miljøbankkonto, øremerket		10 774	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 314 104</b>	<b>6 303 330</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		17 798	15 563
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		212 575	192 100
Skattetrekkskonto OBOS-banken		189	157
Sparekonto OBOS-banken		83 212	82 521
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>313 775</b>	<b>292 341</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 627 879</b>	<b>6 595 671</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 949 803	2 741 475
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 950 803</b>	<b>2 742 475</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 301 160	2 482 463
Borettsinnskudd	14	1 265 000	1 265 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	10 721	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 576 881</b>	<b>3 747 463</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 818	8 407
Skyldige offentlige avgifter	16	467	413
Påløpte renter		23 771	25 507
Påløpte avdrag		72 378	70 587
Annen kortsiktig gjeld	17	761	819
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>100 194</b>	<b>105 734</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 627 879</b>	<b>6 595 671</b>



13

Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Pantstillelse	18	6 776 000	6 776 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.02.2023  
Styret i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Berit Skedsmo /s/

Mirna Mahmutcehajic /s/

Liv Jorunn Mortensen /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	600 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>600 888</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 085
Påløpte feriepenger	-761
Arbeidsgiveravgift	-3 785
Yrkesskadeforsikring	-261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 891</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 220
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 220</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 205
Drift/vedlikehold elektro	-4 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-738
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 104
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-33 118</b>

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

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

Eiendomsskatt	-38 361
Kommunale avgifter	-50 574
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-88 935</b>

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

Driftsmateriell	-500
Vakthold	-4 641
Renhold ved firmaer	-18 156
Snørydding	-5 250
Andre fremmede tjenester	-107
Trykksaker	-1 036
Telefon, annet	-294
Bankgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-350
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-32 412</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	744
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 715
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 679</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-38 066
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 897
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 954
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 381
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-65 298</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	1 245 623
Nedbetalt i år	124 455
	-1 429 922

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	1 201 404
Nedbetalt i år	19 798
	-378 798

**Obos banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020 -280 347

Nedbetalt tidligere 34 461

Nedbetalt i år 25 495

---

-220 391**OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -300 000

16 396

Nedbetalt i år 11 555

---

-272 049**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

---

**-2 301 160****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -1 265 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 265 000****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -10 721

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -10 721****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -189

Skyldig arbeidsgiveravgift -278

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -467****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -761

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -761**



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 265 000
Pantelån	2 301 160
Påløpte avdrag	72 378
<b>TOTALT</b>	<b>3 638 538</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 292 602
Tomt	10 728
<b>TOTALT</b>	<b>6 303 330</b>



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Verandaer	Verandaene er renoverert
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.





3586 Ridehusgaten 4 Borettslag AL

## 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](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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