



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.03.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		646 728	620 131
<b>Sum inntekter</b>		<b>646 728</b>	<b>620 131</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	25 131
Annen driftskostnad		375 284	333 213
<b>Sum kostnader</b>		<b>398 104</b>	<b>358 344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248 624</b>	<b>261 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 482	6 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 482</b>	<b>6 101</b>
Annen finanskostnad		69 330	70 742
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 330</b>	<b>70 742</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 848</b>	<b>-64 641</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 776	197 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		13 609	11 059
Sum finansielle anleggsmidler		13 609	11 059
Sum anleggsmidler		6 316 939	6 314 389
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 714	16 444
Sum fordringer		18 714	16 444
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		312 876	318 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		312 876	318 495
Sum omløpsmidler		331 591	334 940
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 648 529</b>	<b>6 649 329</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		3 333 725	3 146 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 333 725</b>	<b>3 146 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 334 725</b>	<b>3 147 949</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		1 933 547	2 119 421
Øvrig langsiktig gjeld		1 277 921	1 275 790
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 211 468</b>	<b>3 395 211</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 211 468</b>	<b>3 395 211</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 172	101 207
Leverandørgjeld		6 165	4 704
Skyldige offentlige avgifter			32
Annen kortsiktig gjeld			225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 337</b>	<b>106 169</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 313 805</b>	<b>3 501 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 648 529</b>	<b>6 649 329</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 331970

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 13.03.2025



Organisasjonsnr: 952 451 723  
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		646 728	620 131
<b>Sum inntekter</b>		<b>646 728</b>	<b>620 131</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	25 131
Annen driftskostnad		375 284	333 213
<b>Sum kostnader</b>		<b>398 104</b>	<b>358 344</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248 624</b>	<b>261 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 482	6 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 482</b>	<b>6 101</b>
Annen finanskostnad		69 330	70 742
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 330</b>	<b>70 742</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 848</b>	<b>-64 641</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 776	197 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>



Organisasjonsnr: 952 451 723  
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		13 609	11 059
Sum finansielle anleggsmidler		13 609	11 059

Sum anleggsmidler		6 316 939	6 314 389
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 714	16 444
Sum fordringer		18 714	16 444

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		312 876	318 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		312 876	318 495

Sum omløpsmidler		331 591	334 940
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 648 529</b>	<b>6 649 329</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 333 725	3 146 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 333 725</b>	<b>3 146 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 334 725</b>	<b>3 147 949</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 933 547	2 119 421
Øvrig langsiktig gjeld	1 277 921	1 275 790
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 211 468</b>	<b>3 395 211</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 211 468</b>	<b>3 395 211</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 172	101 207
Leverandørgjeld	6 165	4 704
Skyldige offentlige avgifter		32
Annen kortsiktig gjeld		225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>102 337</b>	<b>106 169</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 313 805</b>	<b>3 501 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 648 529</b>	<b>6 649 329</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  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3586

RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL



## Velkommen til årsmøte i RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 kl. 18:00, Café Cicignon.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av husordensreglene
10. Beredskap

Med vennlig hilsen,

Styret i RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Astrid Meek

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og en andelseier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne velges blant de fremmøtte andelseierne.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 20.000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

På valg: Styremedlem Mirna Mahmutcehajic og varamedlem Berit Skedsmo.



## Innstilling

Berit Skedsmo gjenvelges som varamedlem for ett år

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidat

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Skedsmo

## Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS' generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- ingen kandidat

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- ingen kandidater

## Sak 9

### Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: I forbindelse med branntilsyn fra brannvesenet og senere besøk av brannteknisk rådgiver, ble vi anbefalt å legge inn som tillegg i husordensreglene at det ikke skal være tillatt å lade elektriske apparater i fellesområdene inne.

Forslag til vedtak:



Husordensreglene endres på følgende måte:

Det blir et nytt punkt 4 under Fellesområder og oppganger.

Det er ikke tillatt å lade elektriske apparater i fellesområdene inne. Det er heller ikke tillatt å oppbevare elsparkesykler der.

Tidligere punkt 4 (om inngangsdør/calling-anlegg) og punkt 5 (om navneskilt) blir nye punkt 5 og 6.

#### Styrets innstilling

De foreslåtte endringene i husordensreglene vedtas. Nye husordensregler med vedtatte endringer sendes beboerne.

#### Forslag til vedtak

De foreslåtte endringene i husordensreglene vedtas. Nye husordensregler med vedtatte endringer sendes beboerne. Vedtatte endringer legges på Vibbo og sendes beboerne.

Sak 10

### Beredskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi diskuterer beredskap.

#### Forslag til vedtak

Tas til orientering



## Styrets årsrapport

Det har blitt holdt fem styremøter.

Dugnad og HMS-runder er gjennomført.

Vi har nytt renholdsfirmen til trappevasken, Renbolig Service og Omsorg AS

Vi har oppgradert avtalen med Telia om TV/internett

Befaring på taket med etterfølgende rapport. Rapporten blir tilgjengelig på Vibbo.

Brannvesenet var på tilsyn 28.11.2024. Brannteknisk gjennomgang ble bestilt i etterkant av det. Den branntekniske tilstandsanalysen fra februar 2025 blir lagt på Vibbo



## 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>228 771</b>	<b>213 580</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		186 776	197 146
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-185 874	-181 739
Innsk. øremerk. bankkto		-419	-216
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>483</b>	<b>15 191</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 254</b>	<b>228 771</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		331 591	334 940
Kortsiktig gjeld		-102 337	-106 169
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 254</b>	<b>228 771</b>



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ridehusgaten Borettslag AL som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport 2024.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	646 728	615 912	647 000	686 000
Andre inntekter		0	4 219	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>646 728</b>	<b>620 131</b>	<b>647 000</b>	<b>686 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-5 131	-5 169	0
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 906	-6 000
Forretningsførerhonorar		-36 934	-34 730	-36 814	-39 000
Konsulenthonorar	6	-7 500	-7 238	-7 500	-8 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-32 178	-24 056	-47 250	-49 000
Forsikringer		-41 098	-29 090	-32 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-126 088	-108 278	-115 430	-140 000
Energi/fyring		-5 891	-8 074	-8 900	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 369	-65 538	-65 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-47 602	-48 585	-49 430	-54 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-398 104</b>	<b>-358 344</b>	<b>-395 399</b>	<b>-448 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>248 624</b>	<b>261 787</b>	<b>251 601</b>	<b>238 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 482	6 101	4 500	5 000
Finanskostnader	11	-69 330	-70 742	-71 167	-101 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-61 848</b>	<b>-64 641</b>	<b>-66 667</b>	<b>-96 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>186 776</b>	<b>197 146</b>	<b>184 934</b>	<b>142 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 776	197 146		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 292 602	6 292 602
Tomt		10 728	10 728
Miljøbankkonto, øremerket		13 609	11 059
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 316 939</b>	<b>6 314 389</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		18 714	16 445
Driftskonto OBOS-banken		224 325	233 033
Sparekonto OBOS-banken		88 551	85 462
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>331 591</b>	<b>334 940</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 648 529</b>	<b>6 649 329</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		3 333 725	3 146 949
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 334 725</b>	<b>3 147 949</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 933 547	2 119 421
Borettsinnskudd	14	1 265 000	1 265 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 921	10 790
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 211 468</b>	<b>3 395 211</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 165	4 704
Skyldige offentlige avgifter		0	32
Påløpte renter		20 022	24 260
Påløpte avdrag		76 150	76 947
Annen kortsiktig gjeld		0	225
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 337</b>	<b>106 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 648 529</b>	<b>6 649 329</b>
Pantstillelse	16	6 776 000	6 776 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.2.2025

Styret i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Berit Christina Sæbø /s/

Mirna Mahmutcehajic /s/

Astrid Meek /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 verdikehold 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	646 728
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>646 728</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

OBOS Prosjekt AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 500</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 497
Drift/vedlikehold elektro	-2 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-757
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-32 178</b>

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

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

Eiendomsskatt	-39 680
Kommunale avgifter	-86 408
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-126 088</b>

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

Vaktmestertjenester	-23 438
Renhold ved firmaer	-19 741
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-2 150
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-47 602</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	749
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 508
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 225
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 482</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-31 744
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 891
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 621
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-69 330</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 flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 497 656	
Nedbetalt i år	130 777	
		-1 171 567

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 241 496	
Nedbetalt i år	20 803	
		-337 701

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-280 347	
Nedbetalt tidligere	84 227	
Nedbetalt i år	24 948	
		-171 172

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	37 547	
Nedbetalt i år	9 346	
		-253 107

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 933 547</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-1 265 000
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 265 000</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 921
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 921</b>
-----------------------------------	----------------



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 265 000
Pantelån	1 933 547
Påløpte avdrag	76 150
<b>TOTALT</b>	<b>3 274 697</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



## Resultatanalyse 2024 Ridehusgaten 4 Borettslag AI

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	646 728	647 000	272	0 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>646 728</b>	<b>647 000</b>	<b>272</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-2 820	-5 169	-2 349	45 %
Styrehonorar	-20 000	-20 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 625	-5 906	719	-12 %
Forretningsførerhonorar	-36 934	-36 814	120	0 %
Konsulenthonorar	-7 500	-7 500	0	0 %
Kontingenter	-2 000	-2 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-32 178	-47 250	-15 072	32 %
Forsikringer	-41 098	-32 000	9 098	-28 %
Kommunale avgifter	-126 088	-115 430	10 658	-9 %
Energi/fyring	-5 891	-8 900	-3 009	34 %
TV-anlegg/bredbånd	-69 369	-65 000	4 369	-7 %
Andre driftskostnader	-47 602	-49 430	-1 828	4 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-398 104</b>	<b>-395 399</b>	<b>2 705</b>	<b>-1 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>248 624</b>	<b>251 601</b>	<b>2 977</b>	<b>1 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	7 482	4 500	-2 982	-66 %
Finanskostnader	-69 330	-71 167	-1 837	3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-61 848</b>	<b>-66 667</b>	<b>-4 819</b>	<b>7 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>186 776</b>	<b>184 934</b>	<b>-1 842</b>	<b>-1 %</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25

Selskapsnummer: 3586 Selskapsnavn: RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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