



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 03.04.2025

### 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, 05.05.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 850015082

---

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		607 836	506 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>607 836</b>	<b>506 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 954	26 814
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 168	5 169
Annen driftskostnad		618 970	808 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>652 092</b>	<b>840 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 256</b>	<b>-333 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 676	6 335
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 676</b>	<b>6 335</b>
Annen finanskostnad		160 393	131 311
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 393</b>	<b>131 311</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 717</b>	<b>-124 976</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 973	-458 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</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		2 400 109	2 400 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 910	15 078
Sum varige driftsmidler		2 410 019	2 415 187
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 481	12 310
Sum finansielle anleggsmidler		14 481	12 310
Sum anleggsmidler		2 424 500	2 427 497
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 312	14 407
Sum fordringer		15 312	14 407
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 871	177 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 871	177 861
Sum omløpsmidler		259 183	192 268
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 683 683</b>	<b>2 619 765</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		810 083	613 109
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-810 083</b>	<b>-613 109</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-809 283</b>	<b>-612 309</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		2 830 000	2 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		629 412	627 707
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 459 412</b>	<b>3 227 707</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 459 412</b>	<b>3 227 707</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 411	1 250
Leverandørgjeld		3 143	3 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 554</b>	<b>4 368</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 492 966</b>	<b>3 232 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 683 683</b>	<b>2 619 765</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367509

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 03.04.2025

**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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		607 836	506 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>607 836</b>	<b>506 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 954	26 814
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 168	5 169
Annen driftskostnad		618 970	808 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>652 092</b>	<b>840 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 256</b>	<b>-333 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 676	6 335
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 676</b>	<b>6 335</b>
Annen finanskostnad		160 393	131 311
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 393</b>	<b>131 311</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 717</b>	<b>-124 976</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 973	-458 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-196 973</b>	<b>-458 739</b>



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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		2 400 109	2 400 109
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 910	15 078
Sum varige driftsmidler		2 410 019	2 415 187
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 481	12 310
Sum finansielle anleggsmidler		14 481	12 310
Sum anleggsmidler		2 424 500	2 427 497
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 312	14 407
Sum fordringer		15 312	14 407
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 871	177 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 871	177 861
Sum omløpsmidler		259 183	192 268
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 683 683</b>	<b>2 619 765</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	810 083	613 109
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-810 083</b>	<b>-613 109</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-809 283</b>	<b>-612 309</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 830 000	2 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	629 412	627 707
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 459 412</b>	<b>3 227 707</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 459 412</b>	<b>3 227 707</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 411	1 250
Leverandørgjeld	3 143	3 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 554</b>	<b>4 368</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 492 966</b>	<b>3 232 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 683 683</b>	<b>2 619 765</b>



Organisasjonsnr: 850 015 082  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

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. 3567  
RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

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:

3. april 2025 kl. 18:00, Cafe 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 minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG



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

Styreleder Lisbeth Sandbæk velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 minst en eier 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.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltnings AS foreslås som protokollfører

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

#### Vedlegg

1. 3567-Årsregnskap 2024-m.rev.ber..pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000,-



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styret har i perioden bestått av Hilde, Vetle og styreleder Lisbeth.

1.vara Elias har hatt fast møterett og deltatt på møtene.

Siden forrige årsmøte har vi hatt 9 styremøter.

Protokollene fra styremøtene er lagt ut på Vibbo, som også benyttes til kommunikasjon med medlemmene i borettslaget.

Styrets arbeid det siste året har i stor grad dreid seg om innhenting av anbud og gjennomføring av brannsikring av taket i kjelleren. Dette arbeidet var omfattende, og involverte både rørlegger, elektriker og snekker. Vi innhentet tilbud fra flere håndverkere på de ulike områdene, og fikk derved presset prisene.

Styret måtte allikevel utvide lånet med 250 000kr. Vi valgte å be om 3 års avdragsfrihet for å unngå ytterligere heving av felleskostnadene.

De siste årene har medført store rehabiliteringer, reparasjoner på balkonger og fasade, oppussing av oppgangen, slamming av endeveggen m.m. Dette førte til at vi måtte øke felleskostnadene med 20% fra 01.01.24. Styret valgte derfor å unngå økning i felleskostnadene fra 01.01.25.

Styret har vært opptatt av å redusere utgiftene våre, og vi har derfor endret strømavtale, forhandlet oss til lavere rente og sagt opp avtalen med Norsk Brannvern. I stedet for Norsk Brannvern har vi inngått en rimeligere serviceavtale med Brannverntjenester A/S.

Fredrikstad Brannvesen varslet og gjennomførte tilsyn i november. Dette medførte utarbeidelse av risikovurdering og handlingsplan i forhold til brann.

Brannøvelse ble gjennomført 3.mars.

Borettslaget har lenge hatt endel uskrevne rutiner, disse pluss noen nye har vi nå samlet i Trivselsregler for Ridehusgata 3.

Det er gjennomført vår-og høstdugnad, den planlagte sommerfesten måtte dessverre avlyses på grunn av dårlig vær.

Styret har i flere år ønsket å få satt inn nye vinduer. Økte renteutgifter, pluss en generell økning i de fleste andre utgifter, gjør at vi nå ser det blir vanskelig å få til dette i nær framtid. Vi satser derfor på å få malt vinduene i løpet av året.

Styret har også planer om å få oppgradert hagen noe ved hjelp av tildelte miljømidler fra Obos.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 3 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ridehusgaten 3 Borettslag 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 3569 Årsregnskap 2024-m.rev.ber..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, 7. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### 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>187 900</b>	<b>681 044</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-196 974	-458 739
Tilbakeføring av avskrivning	12	5 168	5 169
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 830 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 600 000	-39 313
Innsk. øremerk. bankkto		-466	-261
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>37 729</b>	<b>-493 144</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>225 629</b>	<b>187 900</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	259 183	192 268
Kortsiktig gjeld	-33 554	-4 368
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>225 629</b>	<b>187 900</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	607 836	506 544	608 000	608 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>607 836</b>	<b>506 544</b>	<b>608 000</b>	<b>608 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 454	-3 314	-3 500	-4 000
Styrehonorar	4	-24 500	-23 500	-24 500	-25 000
Avskrivninger	12	-5 168	-5 169	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 900	-7 000
Forretningsførerhonorar		-34 665	-32 920	-34 900	-37 000
Konsulenthonorar		0	-26 769	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-329 229	-505 304	-80 000	-81 000
Forsikringer		-42 568	-30 582	-33 500	-39 000
Kommunale avgifter	7	-113 986	-99 106	-105 500	-126 800
Energi/fyring		-15 091	-38 113	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 343	-57 069	-60 000	-67 000
Andre driftskostnader	8	-14 863	-11 236	-20 500	-14 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-652 092</b>	<b>-840 307</b>	<b>-424 900</b>	<b>-457 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-44 256</b>	<b>-333 763</b>	<b>183 100</b>	<b>150 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	7 676	6 335	2 000	2 000
Finanskostnader	10	-160 393	-131 311	-158 000	-155 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-152 717</b>	<b>-124 976</b>	<b>-156 000</b>	<b>-153 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-196 974</b>	<b>-458 739</b>	<b>27 100</b>	<b>-2 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-196 974	-458 739		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	2 388 576	2 388 576
Tomt		11 533	11 533
Andre varige driftsmidler	12	9 910	15 078
Miljøbankkonto, øremerket		14 481	12 310
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 424 500</b>	<b>2 427 497</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		15 312	14 407
Driftskonto OBOS-banken		156 364	93 407
Sparekonto OBOS-banken		87 507	84 454
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>259 183</b>	<b>192 268</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 683 683</b>	<b>2 619 765</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-810 083	-613 109
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-809 283</b>	<b>-612 309</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 830 000	2 600 000
Borettsinnskudd	15	615 700	615 700
Avsetning bomiljøtiltak	16	13 712	12 007
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 459 412</b>	<b>3 227 707</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 143	3 118
Påløpte renter		30 411	1 250
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 554</b>	<b>4 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 683 683</b>	<b>2 619 765</b>
Pantstillelse	17	3 362 000	3 362 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 04.03.2025  
Styret i Ridehusgaten 3 Borettslag

Lisbeth Sandbæk /s/

Vetle Sebastian Nils Eggen /s/

Hilde Holen /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	607 836
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>607 836</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 454
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 454</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 24 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 224, jf. noten om andre driftskostnader.

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

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

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-96 878
Drift/vedlikehold elektro	-60 199
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-170 021
Kostnader dugnader	-2 132
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-329 229</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 600
Kommunale avgifter	-72 386
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-113 986</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-7 250
Andre fremmede tjenester	-143
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 224
Andre kontorkostnader	-554
Bank- og kortgebyr	-2 067
Velferdskostnader	-675
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 863</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 519
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 390
Andre renteinntekter	24
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 676</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-122 482
Renter og gebyr på lån i DNB	-37 911
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-160 393</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.300/bnr.999

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr		
Kostpris	77 525	
Avskrevet tidligere	-62 447	
Avskrevet i år	-5 168	
		9 910
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>9 910</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 168</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB: Dnb04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 665 000	
Nedbetalt tidligere	65 000	
Nedbetalt i år	2 600 000	
		0

DNB: Dnb05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-2 830 000	
Nedbetalt i år	0	
		-2 830 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 830 000</b>



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2027	
1		300
7, 8		450
2		500
3, 4, 5, 6		550

## NOTE: 15

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-615 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-615 700</b>

## NOTE: 16

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-13 712
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 712</b>

## NOTE: 17

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	615 700
Pantelån	2 830 000
<b>TOTALT</b>	<b>3 445 700</b>

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

Bygninger	2 388 576
Tomt	11 533
<b>TOTALT</b>	<b>2 400 109</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 3567 Selskapsnavn: RIDEHUSGATEN 3 BORETTSLAG

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.