



# Årsmøte 2022

3586 Ridehusgaten 4 Borettslag AL

## Til andelseierne i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

**Velkommen til generalforsamling, mandag 21. mars 2022 kl. 18:00  
hos Berit Skedsmo i 3. etg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridehusgaten 4 Borettslag AL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Ridehusgaten 4 Borettslag AL  
avholdes mandag 21. mars 2022 18:00 hos Berit Skedsmo i 3. etg.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 24.02.2022  
Styret i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Berit Skedsmo

Liv Jorunn Mortensen

Kari Wenche Rudi Sørensen

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Berit Skedsmo	Ridehusgata 4
Styremedlem	Liv Jorunn Mortensen	Ridehusgata 4
Styremedlem	Kari Wenche Rudi Sørensen	Ridehusgata 4
Varamedlem	Arne Buskoven	Ridehusgata 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Arne Buskoven	Ridehusgata 4

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

### 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 med følgende adresse:

Ridehusgata 4

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 589 128,-.

Andre inntekter består i hovedsak av Kundeutbytte fra Gjensidige.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 335 108,-, som budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 192 921,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 186 607,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 800,- til nødvendig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

### Energikostnader

Det er budsjettet med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 31.12.21: 2,25 %.

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. 31.12.21: 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

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2021, 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 2021, 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 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.

---

### *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, 1. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads '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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>172 672</b>	<b>191 983</b>	<b>172 672</b>	<b>186 608</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		192 921	-156 658	189 473	196 547
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	580 347	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-178 986	-443 000	-177 000	-182 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>13 935</b>	<b>-19 311</b>	<b>12 473</b>	<b>14 547</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>186 607</b>	<b>172 672</b>	<b>185 145</b>	<b>201 155</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		292 341	271 790		
Kortsiktig gjeld		-105 734	-99 118		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>186 607</b>	<b>172 672</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	589 128	535 560	589 000	601 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>589 128</b>	<b>535 560</b>	<b>589 000</b>	<b>601 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 228	-10 932	-10 594	-10 594
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 600	-3 600
Forretningsførerhonorar		-32 515	-31 630	-32 500	-33 327
Konsulenthonorar	6	-7 028	-6 840	-8 600	-9 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-45 277	-362 505	-53 840	-50 800
Forsikringer		-22 994	-21 255	-22 500	-24 603
Kommunale avgifter	8	-94 488	-84 948	-86 700	-92 340
Energi/fyring		-6 247	-3 227	-3 700	-5 100
TV-anlegg/bredbånd		-60 534	-59 722	-61 513	-62 350
Andre driftskostnader	9	-29 297	-21 879	-29 630	-28 704
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-335 108</b>	<b>-628 438</b>	<b>-335 177</b>	<b>-342 418</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>254 020</b>	<b>-92 878</b>	<b>253 823</b>	<b>258 582</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 939	3 076	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-64 038	-66 856	-67 350	-65 035
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-61 099</b>	<b>-63 780</b>	<b>-64 350</b>	<b>-62 035</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>192 921</b>	<b>-156 658</b>	<b>189 473</b>	<b>196 547</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		192 921	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-156 658		

**BALANSE**

	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 292 602	6 292 602
Tomt		10 728	10 728
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 303 330</b>	<b>6 303 330</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		15 563	15 134
Andre kortsiktige fordringer	13	2 000	2 000
Driftskonto OBOS-banken		192 100	172 008
Skattetrekkskonto OBOS-banken		157	305
Sparekonto OBOS-banken		82 521	82 343
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>292 341</b>	<b>271 790</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 595 671</b>	<b>6 575 120</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 741 475	2 548 553
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 742 475</b>	<b>2 549 553</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 482 463	2 661 449
Borettsinnskudd	15	1 265 000	1 265 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 747 463</b>	<b>3 926 449</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 407	1 547
Skyldige offentlige avgifter	16	413	683
Påløpte renter		25 507	27 178
Påløpte avdrag		70 587	68 913
Annen kortsiktig gjeld	17	819	797
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 734</b>	<b>99 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 595 671</b>	<b>6 575 120</b>

Pantstillelse	18	6 776 000	6 776 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2022

Styret i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Berit Skedsmo /s

Liv Jorunn Mortensen /s

Kari W. Rudi Sørensen /s

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	589 128
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>589 128</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 554
Påløpte feriepengene	-819
Arbeidsgiveravgift	-3 855
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 228</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 2020/2021, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 028
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 028</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 636
Drift/vedlikehold VVS	-10 430
Drift/vedlikehold elektro	-8 055
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 903
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 253
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-45 277</b>

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

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

Eiendomsskatt	-37 116
Kommunale avgifter	-57 372
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-94 488</b>

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

Verktøy og redskaper	-205
Lyspærer og sikringer	-53
Vakthold	-6 759
Renhold ved firmaer	-14 400
Snørydding	-2 488
Trykksaker	-504
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 081
Velferdskostnader	-2 650
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-29 297</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	178
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 761
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 939</b>

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

Renter og gebyr på lån HUS601 i Husbanken	-41 113
Renter og gebyr på lån HUS602 i Husbanken	-10 382
Renter og gebyr på lån OBOS01 i OBOS-banken	-5 957
Renter og gebyr på lån OBOS02 i OBOS-banken	-6 586
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-64 038</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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 000</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken - Lån HUS601

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	1 124 215
Nedbetalt i år	121 408

-1 554 377

Husbanken - Lån HUS602

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	1 182 091
Nedbetalt i år	19 313

-398 596

Obos banken - Lån OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-280 347
Nedbetalt tidligere	8 531
Nedbetalt i år	25 930

-245 886

OBOS banken - Lån OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-300 000
Nedbetalt tidligere	4 061
Nedbetalt i år	12 335

-283 604

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 482 463****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 265 000****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-157
Skyldig arbeidsgiveravgift	-256

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-413**



**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-819
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-819</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 265 000
Pantelån	2 482 463
Påløpte avdrag	70 587
<b>TOTALT</b>	<b>3 818 050</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Berit Skedsmo      Ridehusgata 4

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Liv Jorunn Mortensen      Ridehusgata 4

Mirna Mahmutcehajic      Knipleveien 42

#### C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Arne Buskoven      Ridehusgata 4

Styret for Ridehusgaten 4 Borettslag AL

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Verandaer	Verandaene er renovert
2017 - 2017	Oppussing trappegang	Malerarbeider trappegang
2008 - 2008	Heis - carport	Det er installert heis, samt carporter i 2008
2001 - 2002	Totalrehabilitering	Borettslaget er totalrehabilitert 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: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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