



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 013 591
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		761 721	758 880
Sum inntekter		761 721	758 880
Kostnader			
Lønnskostnad		20 780	20 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		1 123 776	915 798
Sum kostnader		1 150 890	942 912
Driftsresultat		-389 169	-184 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 096	7 162
Sum finansinntekter		8 096	7 162
Annen finanskostnad		121 510	71 757
Sum finanskostnader		121 510	71 757
Netto finans		-113 414	-64 595
Ordinært resultat før skattekostnad		-502 583	-248 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		-502 583	-248 627
Årsresultat		-502 583	-248 627
Totalresultat		-502 583	-248 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-502 583	-248 627
Sum overføringer og disponeringer		-502 583	-248 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 242 577	1 242 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		237 643	243 977
Sum varige driftsmidler		1 480 220	1 486 554
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 075	
Sum finansielle anleggsmidler		10 075	0
Sum anleggsmidler		1 490 295	1 486 554
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 213	
Sum fordringer		156 213	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 801	340 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 801	340 072
Sum omløpsmidler		546 014	340 072
SUM EIENDELER		2 036 308	1 826 626



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 264 055	1 761 472
Sum opptjent egenkapital		-2 264 055	-1 761 472
Sum egenkapital		-2 262 855	-1 760 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 035 650	3 476 205
Øvrig langsiktig gjeld		116 824	106 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 152 474	3 583 005
Sum langsiktig gjeld		4 152 474	3 583 005
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		961	409
Leverandørgjeld		145 728	3 484
Sum kortsiktig gjeld		146 689	3 892
Sum gjeld		4 299 163	3 586 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 036 308	1 826 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495304

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 013 591
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		761 721	758 880
Sum inntekter		761 721	758 880
Kostnader			
Lønnskostnad		20 780	20 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		1 123 776	915 798
Sum kostnader		1 150 890	942 912
Driftsresultat		-389 169	-184 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 096	7 162
Sum finansinntekter		8 096	7 162
Annen finanskostnad		121 510	71 757
Sum finanskostnader		121 510	71 757
Netto finans		-113 414	-64 595
Ordinært resultat før skattekostnad		-502 583	-248 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		-502 583	-248 627
Årsresultat		-502 583	-248 627
Totalresultat		-502 583	-248 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-502 583	-248 627
Sum overføringer og disponeringer		-502 583	-248 627



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 242 577	1 242 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		237 643	243 977
Sum varige driftsmidler		1 480 220	1 486 554

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 075	
Sum finansielle anleggsmidler		10 075	0

Sum anleggsmidler		1 490 295	1 486 554
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		156 213	
Sum fordringer		156 213	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 801	340 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 801	340 072

Sum omløpsmidler		546 014	340 072
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 036 308	1 826 626
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 264 055	1 761 472
Sum opptjent egenkapital	-2 264 055	-1 761 472
Sum egenkapital	-2 262 855	-1 760 272
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 035 650	3 476 205
Øvrig langsiktig gjeld	116 824	106 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 152 474	3 583 005
Sum langsiktig gjeld	4 152 474	3 583 005
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	961	409
Leverandørgjeld	145 728	3 484
Sum kortsiktig gjeld	146 689	3 892
Sum gjeld	4 299 163	3 586 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 036 308	1 826 626



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3503 R Wickstrømsgate | Borettslag





Til andelseierne i R Wickstrømsgate I Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 23. mars 2023 kl. 18.00 i Kongsten Barnehage.

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 R Wickstrømsgate I Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i R Wickstrømsgate I Borettslag
avholdes torsdag 23. mars 2023 kl. 18.00 i Kongsten Barnehage.

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
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Beplantning hagedel utenfor platting

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 / 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 13.02.2023
Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag

Beathe Skaar Lasse Michael Houmark Lise Marie Mikalsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Beathe Skaar	Rolf Wickstrøms Gate 6
Styremedlem	Lasse Michael Houmark	Rolf Wickstrøms Gate 10
Styremedlem	Lise Marie Mikalsen	Rolf Wickstrøms Gate 16
Varamedlem	Eva Christin Zwiilmeyer	Rolf Wickstrøms Gate 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Beathe Skaar	Rolf Wickstrøms Gate 6
Varadelegert	Lasse Michael Houmark	Rolf Wickstrøms Gate 10

Valgkomiteen

Vigdis Iren Eliassen	Rolf Wickstrøms Gate 14
Eva Christin Zwiilmeyer	Rolf Wickstrøms Gate 2

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 R Wickstrømsgate I Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

R Wickstrømsgate I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950013591, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 914

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.

R Wickstrømsgate I Borettslag 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

Det er blitt avholdt 8 styremøter inkl regnskapsmøte.

I løpet av 2022 er det gjort diverse vedlikeholdsarbeid i borettslaget:

- Ny belegningsstein i nr 2 ved trapp.
- Utbedring av vinduer i nr 4,8,12 og nr 16
- Befaring av inntakssikringer hos alle andelseiere av Gamlebyen Elektriske, i juni
- Rørfornyning (strømpetrekking) utført av BTS. OBOS Prosjekt ledet prosjektet. Lån ble refinansiert i OBOS Banken.

Klage på eiendomsskatten ble sendt inn og innfridd.

Utbedring av hageområde i nr 22 på eiers regning.

70 års jubileumsfest i august.

2023

Det er ingen større prosjekter planlagt, kun løpende vedlikehold.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rørfornyning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i R Wickstrømsgate I Borettslag.

Lån

R Wickstrømsgate I Borettslag har lån i

OBOS BOLIGKREDITT(OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.
Opprinnelig 2020

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 16 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Budsjettert med 5 % økning av forretningsførerhonoraret for 2023

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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i R Wickstrømsgate I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert R Wickstrømsgate I 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - R Wickstrømsgate I 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 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, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS
Linda K. Arvesen
Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 591, KUNDENR. 3503

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	336 180	801 399	336 180	399 324
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-502 583	-248 627	268 914	105 106
Tilbakeføring av avskrivning 14	6 334	6 334	6 334	6 334
Tillegg for nye langsiktige lån 16	1 425 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-865 555	-222 927	-228 000	-106 000
Innsk. øremerk. bankkto	-51	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	63 145	-465 220	47 248	5 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	399 325	336 179	383 428	404 764

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	389 801	340 072
Kortsiktig gjeld	9 524	-3 893
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	399 325	336 179



R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG ORG.NR. 950 013 591, KUNDENR. 3503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	758 880	758 880	759 000	812 000
Andre inntekter	3	2 841	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		761 721	758 880	759 000	812 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 568	-2 568	-2 568	-2 568
Styrehonorar	5	-18 212	-18 212	-18 212	-18 212
Avskrivninger	14	-6 334	-6 334	-6 334	-6 334
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 625	-3 700	-4 500
Forretningsførerhonorar		-41 450	-40 440	-41 653	-43 522
Konsulenthonorar	7	-1 640	-7 028	-7 000	-7 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-715 956	-548 222	-25 000	-25 000
Forsikringer		-63 498	-59 004	-61 364	-66 673
Festeavgift		-7 897	-7 897	-7 897	-7 897
Kommunale avgifter	9	-203 374	-167 559	-168 894	-227 155
TV-anlegg/bredbånd		-72 817	-69 697	-71 788	-76 457
Andre driftskostnader	10	-10 368	-9 927	-12 430	-12 430
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 150 890	-942 912	-429 240	-500 148
DRIFTSRESULTAT		-389 169	-184 032	329 760	311 852
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 096	7 162	7 462	562
Finanskostnader	12	-121 510	-71 757	-68 308	-207 308
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-113 414	-64 595	-60 846	-206 746
ÅRSRESULTAT		-502 583	-248 627	268 914	105 106
Overføringer:					
Udekket tap		-502 583	-248 627		

**R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG
ORG.NR. 950 013 591, KUNDENR. 3503****BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 242 577	1 242 577
Andre varige driftsmidler	14	237 643	243 977
Miljøbankkonto, øremerket		10 075	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 490 295	1 486 554
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		286 203	237 334
Sparekonto OBOS-banken		103 598	102 738
Forskuddsbetalte kostnader		156 213	0
SUM OMLØPSMIDLER ssf		546 014	340 072
SUM EIENDELER		2 036 309	1 826 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	15	-2 264 055	-1 761 472
SUM EGENKAPITAL		-2 262 855	-1 760 272
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 035 650	3 476 205
Borettsinnskudd	17	106 800	106 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	10 024	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 152 474	3 583 005
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		145 728	3 484
Påløpte renter		961	409
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 689	3 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 036 309	1 826 626
Pantstillelse	19	4 606 800	4 606 800
Garantiansvar		0	0



13

R Wickstrømsgate I Borettslag

Fredrikstad, 13.02.2023

Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag

Beathe Skaar/s/

Lasse Michael Houmark/s/

Lise Marie Mikalsen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	758 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	758 880

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	2 841
SUM ANDRE INNTEKTER	2 841

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 568
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 568

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 18 212.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
SUM KONSULENTHONORAR	-1 640

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-22 120
BTS Rørfornyng AS	-642 250
Drift/vedlikehold bygninger	-39 287
Drift/vedlikehold elektro	-8 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-715 956

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-80 898
Kommunale avgifter	-122 476
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 374

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 052
Driftsmateriell	-119
Andre fremmede tjenester	-185
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Bank- og kortgebyr	-2 058
Velferdskostnader	-4 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 368

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	366
Renter av sparekonto i OBOS-banken	911
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 819
SUM FINANSINNTEKTER	8 096

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 408
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-82 047
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 055
SUM FINANSKOSTNADER	-121 510

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris bygninger 1952	524 500
Forarbeid stenlegging 2010	234 052
Stenlegging	484 025
SUM BYGNINGER	1 242 577

Gnr.303/bnr.914

Tomten er festet til 2025 i 75 år fra 1950.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2010	316 677
Avskrevet tidligere	-72 700
Avskrevet i år	-6 334
	237 643
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	237 643

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-6 334****NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2015	-1 681 219
Nedbetalt tidligere	924 059
Nedbetalt i år	757 160

0

OBOS BOLIGKREDITT(OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	80 955
Nedbetalt i år	62 305

-2 656 740

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-1 425 000
Nedbetalt i år	46 090

-1 378 910

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 035 650**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-106 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD -106 800**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 024
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -10 024**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 800
Pantelån	4 035 650
TOTALT	4 142 450

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

Bygninger	1 242 577
TOTALT	1 242 577



INNKOMNE FORSLAG

A)

Beplantning hagedel utenfor platting

Fra Hanne Pedersen og Merethe Olsen

Vi har et forslag til vedtak på generalforsamlingen, det gjelder beplantning av hagedelen utenfor platting. At store trær og busker som blir høye så de skygger for naboens hageflekk ikke blir tilatt, da det er mange fredet trær rundt som gjør at det allerede er lite sol.

Ønsker med dette at det da blir sol nok til at man kan ha blomsterbed, grønnsaksbed og plener som ikke blir ødelagt av mer skygge og dårlig opptørking , men gleden av å ha en liten frodig hageflekk.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Beathe Skaar Rolf Wickstrømsgate 6

Lise Marie Karlsen Rolf Wickstrømsgate 16

Merethe Olsen Rolf Wickstrømsgate 22

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] [Adresse]

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] [Adresse]

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for R Wickstrømsgate I Borettslag

Vigdís Iren Eliassen
Eva Christin Zwiłgmeyer



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961543. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rørfornyng	Strømpetrekking utført av BTS
2020	Skiftet tak	
2015	Vedlikehold og utbedringer	- Byttet takhatter og bly beslag, tett hull i tak og montert lufte kanaler - Reparert og tette sprekker i mur på endevegger
2013	Drenert nordre kortvegg	
2011	Stenlagt ved inngangen til husene	





3503 R Wickstrømsgate I Borettslag

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

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.