



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 229 551  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. 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: 18.06.2025

### 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, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950229551

---

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		910 800	792 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>910 800</b>	<b>792 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		530 091	493 971
<b>Sum kostnader</b>		<b>564 321</b>	<b>528 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>346 479</b>	<b>263 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 333	13 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 333</b>	<b>13 173</b>
Annen finanskostnad		225 880	193 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 880</b>	<b>193 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 547</b>	<b>-179 974</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 932	83 825
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</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		1 747 176	1 747 176
Sum varige driftsmidler		1 747 176	1 747 176
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		1 768 898	1 765 642
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			33 494
Sum fordringer		0	33 494
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 696	222 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 696	222 518
Sum omløpsmidler		293 696	256 012
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 062 594</b>	<b>2 021 654</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 956 296	2 090 228
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 956 296</b>	<b>-2 090 228</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 955 096</b>	<b>-2 089 028</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		3 687 779	3 777 403
Øvrig langsiktig gjeld		288 368	285 811
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 976 147</b>	<b>4 063 214</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 976 147</b>	<b>4 063 214</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 066	47 395
Leverandørgjeld		13 478	73
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 544</b>	<b>47 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 017 691</b>	<b>4 110 682</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 062 594</b>	<b>2 021 654</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 584451

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 229 551  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Åvd. 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: 18.06.2025

#### 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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 950 229 551  
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		910 800	792 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>910 800</b>	<b>792 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		530 091	493 971
<b>Sum kostnader</b>		<b>564 321</b>	<b>528 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>346 479</b>	<b>263 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 333	13 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 333</b>	<b>13 173</b>
Annen finanskostnad		225 880	193 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 880</b>	<b>193 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 547</b>	<b>-179 974</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 932	83 825
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>



Organisasjonsnr: 950 229 551  
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

## 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		1 747 176	1 747 176
Sum varige driftsmidler		1 747 176	1 747 176
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		1 768 898	1 765 642
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			33 494
Sum fordringer		0	33 494
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 696	222 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 696	222 518
Sum omløpsmidler		293 696	256 012
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 062 594</b>	<b>2 021 654</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	1 956 296	2 090 228
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 956 296</b>	<b>-2 090 228</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 955 096</b>	<b>-2 089 028</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 687 779	3 777 403
Øvrig langsiktig gjeld	288 368	285 811
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 976 147</b>	<b>4 063 214</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 976 147</b>	<b>4 063 214</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 066	47 395
Leverandørgjeld	13 478	73
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>41 544</b>	<b>47 468</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 017 691</b>	<b>4 110 682</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 062 594</b>	<b>2 021 654</b>



Organisasjonsnr: 950 229 551  
ROLF WICKSTRØMSGATE II 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. 3523

ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG





## Velkommen til årsmøte i ROLF WICKSTRØMSGATE II 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:

18. juni 2025 kl. 17:00, Dunkejongaarden, Torvgaten 60, 1632 Gamle Fredrikstad.

### 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
9. Husordensregler, reviderte

Med vennlig hilsen,

Styret i ROLF WICKSTRØMSGATE II 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.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

### Forslag til vedtak

Roar Andersen 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 Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) 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 reduksjon av udekket tap.

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

#### Vedlegg

1. 3523-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-, som er tilvarende budsjettet.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Georg Bjerkebakke-Westin

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hasim Mese

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sissel Pauline Moberg Arntzen

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

Sak 9

## Husordensregler, reviderte

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Reviderte husordensregler vedlegges i sin helhet i innkallingen. Foreslås å erstatte de eksisterende husordensreglene.

**Styrets innstilling**

Husordensregler, sist revidert 14.03.2000 erstattes med nye husordensregler.



## Forslag til vedtak

Reviderte husordensregler godkjennes, og erstatter de eksisterende.

## Vedlegg

2. Husordensregler\_Rolf\_Wickstromsgate\_II\_2025.pdf



## Styrets årsrapport

Årsberetning 2025 – Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Styrets sammensetning:

Styreleder: Stian Georg Bjerkebakke-Westin

Styremedlem: Hasim Mese

Styremedlem: Øivind Bakke

Varamedlem: Sissel Moberg Arntzen

Styret har i 2025 avholdt fire styremøter, både fysisk og digitalt. I løpet av året har styret igangsatt arbeidet med å innhente tilbud på maling av fasaden. Dette vurderes som et nødvendig oppgraderingstiltak, men må ses i sammenheng med borettslagets økonomiske situasjon.

Styreleder har i løpet av året deltatt i idé- og planleggingsarbeid sammen med Teknisk Drift i Fredrikstad kommune, i forbindelse med oppgradering av lekeparken i Fru Ingers gate. Dette er et positivt tiltak for nærmiljøet og for barn i borettslaget. Det har også vært tett dialog med Norsk Brannvern i forbindelse med brannvernshandling. Nødvendige tiltak har blitt fulgt opp.

Styret har hatt løpende kontakt med beboerne gjennom året og håndtert en rekke henvendelser knyttet til blant annet vedlikehold, fellesarealer og annet. God dialog med beboerne er viktig for styrets arbeid, og vi setter pris på alle innspill som bidrar til et godt bomiljø.

Det ble i 2025 ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre felles dugnad. For å ivareta behovet for opprydding og avfallshåndtering, valgte styret i stedet å leie inn en avfallskontainer til borettslaget i perioden 8.5-11.5.

**Økonomisk kommentar:** Borettslagets økonomi vurderes som stabil. Inntektene fra felleskostnader er i tråd med budsjettet, og noen kostnadsposter har så langt vært lavere enn budsjettet.

Det er fortsatt viktig å ha en nøktern tilnærming til større investeringer, og vurdere disse i lys av både likviditet og utgifter. Styret må fortsette å arbeide for en forsvarlig økonomisk drift, også fremover.



Til generalforsamlingen i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolf Wickstrømsgate II 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 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 3529-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, 6. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG ORG.NR. 950 229 551, KUNDENR. 3523

### 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>208 544</b>	<b>220 321</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		133 932	83 825
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-89 624	-95 211
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>43 609</b>	<b>-11 777</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>252 152</b>	<b>208 544</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		293 696	256 012
Kortsiktig gjeld		-41 544	-47 468
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>252 152</b>	<b>208 544</b>



## ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG ORG.NR. 950 229 551, KUNDENR. 3523

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	910 800	792 000	911 000	911 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>910 800</b>	<b>792 000</b>	<b>911 000</b>	<b>911 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 900	-6 000
Forretningsførerhonorar		-45 095	-42 825	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-3 929	-1 706	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-19 182	-23 483	-48 000	-48 000
Forsikringer		-121 152	-105 163	-115 000	-138 000
Festeavgift		-7 898	-7 898	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-247 905	-205 899	-228 600	-267 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 353	-92 024	-97 000	-79 000
Andre driftskostnader	9	-2 552	-6 948	-7 300	-4 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-564 321</b>	<b>-528 201</b>	<b>-595 430</b>	<b>-637 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>346 479</b>	<b>263 799</b>	<b>315 570</b>	<b>274 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 333	13 173	7 000	7 000
Finanskostnader	11	-225 880	-193 147	-228 000	-222 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-212 547</b>	<b>-179 974</b>	<b>-221 000</b>	<b>-215 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>133 932</b>	<b>83 825</b>	<b>94 570</b>	<b>59 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		133 932	83 825		



### ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG ORG.NR. 950 229 551, KUNDENR. 3523

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 747 176	1 747 176
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 768 898</b>	<b>1 765 642</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	23 792
Andre kortsiktige fordringer		0	9 702
Driftskonto OBOS-banken		293 666	161 805
Sparekonto OBOS-banken		30	60 713
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>293 696</b>	<b>256 012</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 062 594</b>	<b>2 021 654</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-1 956 296	-2 090 228
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 955 096</b>	<b>-2 089 028</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 687 779	3 777 403
Borettsinnskudd		267 800	267 800
Avsetning bomiljøtiltak	15	20 568	18 011
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 976 147</b>	<b>4 063 214</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		13 478	73
Påløpte renter		8 201	24 066
Påløpte avdrag		19 865	23 329
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 544</b>	<b>47 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 062 594</b>	<b>2 021 654</b>
Pantstillelse	16	4 768 547	4 768 547
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.04.2025  
Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Stian G. Bjerkebakke-Westin /s/

Øivind Bakke /s/

Hasim Mese /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	910 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>910 800</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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 30 000.

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

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 929
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 929</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 983
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 182</b>

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

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

Eiendomsskatt	-73 600
Kommunale avgifter	-174 305
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-247 905</b>

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

Andre fremmede tjenester	-236
Andre kontorkostnader	-260
Bank- og kortgebyr	-2 057
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 552</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	958
Renter av sparekonto i OBOS-banken	716
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 659
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 333</b>

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

Renter og gebyr på lån Husbanken	-14 164
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-211 172
Renter på leverandørgjeld	-544
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-225 880</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1967	989 000
Rehabilitering	758 176
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 747 176</b>

Gnr.303/bnr.922

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune 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: 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**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-870 000	
Nedbetalt tidligere	551 855	
Nedbetalt i år	39 425	
		-278 720

OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 630 747	
Nedbetalt tidligere	171 489	
Nedbetalt i år	50 199	
		-3 409 059

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 687 779</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

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

Avsetning bomiljøtiltak	-20 568
-------------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 568</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 800
Pantelån	3 687 779
Påløpte avdrag	19 865
<b>TOTALT</b>	<b>3 975 444</b>

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

Bygninger	1 747 176
<b>TOTALT</b>	<b>1 747 176</b>



# Husordensregler for Rolf Wickstrøms gate II Borettslag

---

*Godkjent av styret 27.5.2025. Fremmes for årsmøte 18.6.2025.*

## Formål

Formålet med ordensreglene er å fremme et trygt og trivelig bomiljø der beboerne tar hensyn til hverandre. Reglene skal også sikre god forvaltning av felles eiendom og effektiv kommunikasjon av viktig informasjon til beboerne.

### 1. Trivsel og trygghet

- Barnas sikkerhet skal prioriteres. Hekker mot vei skal holdes lave nok til å sikre god sikt for både kjørende og gående (jf. Vegloven §31 og §43).
- Beboerne oppfordres til å unngå unødig støy mellom kl. 23:00 og 07:00.
- Alle beboere skal opptre hensynsfullt overfor naboer og bidra til å opprettholde et trygt og godt bomiljø.

### 2. Uteområder og vedlikehold

- Hver andelseier har ansvar for vedlikehold av egne uteområder i nord/vest og sør/øst. Uteområdene skal holdes i god stand og benyttes ikke som lagringsplass for ubrukte gjenstander.
- Uteområdene nord/vest og sør/øst, inkludert hager, inngangsparti og terrasser, skal vedlikeholdes på en måte som bidrar til et trivelig og velholdt bomiljø.

### 3. Bruk av utleie

- Borettslaget fastsetter at boligen i utgangspunktet skal benyttes som primær bolig for andelseieren. Utleie kan imidlertid tillates, og dette skal vurderes av styret ved spesifikke og midlertidige behov, som for eksempel arbeid, sykdom eller andre spesielle situasjoner.
- Korttidsleie, som f.eks. utleie via plattformer som Airbnb, er generelt ikke tillatt, men kan vurderes og eventuelt godkjennes av styret ved særlig saklige grunner.

### 4. Vedlikehold og dugnad

- Beboerne oppfordres til å bidra til fellesskapet ved å delta på felles vedlikeholdsarbeid og dugnader, som kan omfatte oppgaver som hagearbeid, malerarbeid eller andre småreparasjoner i fellesområdene.



- Dugnad kan arrangeres av styret eller etter behov, og det forventes at samtlige andelseiere bidrar til å holde fellesarealene velstelte og i god stand.

## 5. Fellesarealer

- Hver boenhet har tildelt en egen seksjon for oppbevaring i felleskjelleren, og denne må holdes ryddig og i orden.
- Det er ikke tillatt å lagre brennbart eller farlig materiale i kjellerrom.
- Lys skal slås av, og dører lukkes etter bruk av fellesarealer.

## 6. Avfall og miljø

- Alt avfall skal sorteres i samsvar med de gjeldende retningslinjer fra Fredrikstad kommune.

## 7. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke medfører lukt, støy eller utrygghet for andre beboere.

## 8. Bygningsmessige forhold

- Borettslagets piper er rehabilitert. Installasjon av ildsted skal kun utføres av godkjent fagperson og i samsvar med gjeldende forskrifter.
- Vedlikehold av boligen er andelseiers ansvar, i samsvar med borettslagets vedtekter og Husleieloven.

## 9. Digital kommunikasjon og informasjon

- Styret benytter e-post og/eller SMS som hovedkanal for kommunikasjon. Beboere plikter å holde styret oppdatert med korrekt kontaktinformasjon.
- Viktig informasjon og dokumenter vil også bli lagt ut på borettslagets digitale plattform (vibbo.no).

## 10. Ansvar og sanksjoner

- Husordensreglene gjelder for alle andelseiere og leietakere.
- Ved vesentlige brudd på reglene kan styret iverksette nødvendige tiltak i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.06.25

Selskapsnummer: 3523 Selskapsnavn: ROLF WICKSTRØMSGATE II 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.