



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		758 880	618 561
Sum inntekter		758 880	618 561
Kostnader			
Lønnskostnad		20 780	20 051
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		915 798	2 657 462
Sum kostnader		942 912	2 683 847
Driftsresultat		-184 032	-2 065 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 162	7 161
Sum finansinntekter		7 162	7 161
Annen finanskostnad		71 757	36 741
Sum finanskostnader		71 757	36 741
Netto finans		-64 595	-29 580
Ordinært resultat før skattekostnad		-248 627	-2 094 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		-248 627	-2 094 866
Årsresultat		-248 627	-2 094 866
Totalresultat		-248 627	-2 094 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-248 627	-2 094 866
Sum overføringer og disponeringer		-248 627	-2 094 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		243 977	250 311
Sum varige driftsmidler		1 486 554	1 492 888
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 486 554	1 492 888
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 072	1 969 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 072	1 969 388
Sum omløpsmidler		340 072	1 969 388
SUM EIENDELER		1 826 626	3 462 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 761 472	1 512 845
Sum opptjent egenkapital		-1 761 472	-1 512 845
Sum egenkapital		-1 760 272	-1 511 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 476 205	3 699 132
Øvrig langsiktig gjeld		106 800	106 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 583 005	3 805 932
Sum langsiktig gjeld		3 583 005	3 805 932
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		409	395
Leverandørgjeld		3 484	1 166 446
Annen kortsiktig gjeld			1 148
Sum kortsiktig gjeld		3 892	1 167 989
Sum gjeld		3 586 898	4 973 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 826 626	3 462 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224818

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 013 591
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		758 880	618 561
Sum inntekter		758 880	618 561
Kostnader			
Lønnskostnad		20 780	20 051
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		915 798	2 657 462
Sum kostnader		942 912	2 683 847
Driftsresultat		-184 032	-2 065 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 162	7 161
Sum finansinntekter		7 162	7 161
Annen finanskostnad		71 757	36 741
Sum finanskostnader		71 757	36 741
Netto finans		-64 595	-29 580
Ordinært resultat før skattekostnad		-248 627	-2 094 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		-248 627	-2 094 866
Årsresultat		-248 627	-2 094 866
Totalresultat		-248 627	-2 094 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-248 627	-2 094 866
Sum overføringer og disponeringer		-248 627	-2 094 866



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		243 977	250 311
Sum varige driftsmidler		1 486 554	1 492 888
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 486 554	1 492 888
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 072	1 969 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 072	1 969 388
Sum omløpsmidler		340 072	1 969 388
SUM EIENDELER		1 826 626	3 462 276
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	1 761 472	1 512 845
Sum opptjent egenkapital	-1 761 472	-1 512 845
Sum egenkapital	-1 760 272	-1 511 645
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 476 205	3 699 132
Øvrig langsiktig gjeld	106 800	106 800
Sum annen langsiktig gjeld	3 583 005	3 805 932
Sum langsiktig gjeld	3 583 005	3 805 932
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	409	395
Leverandørgjeld	3 484	1 166 446
Annen kortsiktig gjeld		1 148
Sum kortsiktig gjeld	3 892	1 167 989
Sum gjeld	3 586 898	4 973 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 826 626	3 462 276



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3503 R Wickstrømsgate | Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i R Wickstrømsgate I Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 24. mars 2022 kl. 18:00 i Kongsten barnehage.

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 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.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i R Wickstrømsgate I Borettslag
avholdes torsdag 24. mars 2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår dekning av årets resultat ved oppspart egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Inntakssikringer i kjellere
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 28.02.2022
Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag

Beathe Skaar/s/ Lasse Michael Houmark/s/ Lise Marie Mikalsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Etter årsmøtet vil styret komme med en orientering

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Rolf Wickstrøms Gate 2-24

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

BESKYTTET



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 6 møter, inklusiv budsjettmøte.

Styret har jobbet med saker som behandling av søknader om installasjon av varmepumpe og el-bil ladere. Husordensregler har blitt oppdatert med avsnitt om søknadsplikt for installasjon av el-billader og annet utstyr på eksisterende bygg/fasadeendring.

Retningslinjer for varmepumpe lagt inn i husordensregler.

Takbefaring med Follo Tak.

Dugnad i april med beskjæring av busker og småtrær på fellesområdet.

Deltagelse av styreleder på OBOS`s høstseminar. Kurs på Vibbo og Styrerommet.

Vedlikeholdsbeskjæring av bygningene utvendig. Utført av OBOS Prosjekt AS – Østfold i november. Rapport er utarbeidet av OBOS Prosjekt med forslag til planlagt vedlikehold for borettslaget.

Brev til Fredrikstad Kommune om beskjæring/rense trær på nr 2 sin del av hage.

BESKYTTET



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **758 880,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **942 912,-**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **248 627,-** og foreslås dekket ved overføring fra 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 **336 179,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 494,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,5 % grunnet generell lønns og prisvekst.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

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 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.

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, 4. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	801 399	249 554	801 399	336 180
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-248 627	-2 094 866	274 554	268 914
Tilbakeføring av avskrivning 13	6 334	6 334	6 334	6 334
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	2 800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-222 927	-159 623	-222 068	-228 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-465 220	551 846	58 820	47 248
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	336 179	801 399	860 219	383 428

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	340 072	1 969 388
Kortsiktig gjeld	-3 893	-1 167 989
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	336 179	801 399

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	758 880	607 104	759 000	759 000
Andre inntekter		0	11 457	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		758 880	618 561	759 000	759 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 568	-1 839	-2 568	-2 568
Styrehonorar	4	-18 212	-18 212	-18 212	-18 212
Avskrivninger	13	-6 334	-6 334	-6 334	-6 334
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 500	-3 700
Forretningsførerhonorar		-40 440	-39 650	-40 740	-41 653
Konsulenthonorar	6	-7 028	-11 880	-12 000	-7 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-548 222	-2 308 714	-29 000	-25 000
Forsikringer		-59 004	-54 669	-57 402	-61 364
Festeavgift		-7 897	-7 897	-7 897	-7 897
Kommunale avgifter	8	-167 559	-158 765	-159 751	-168 894
TV-anlegg/bredbånd		-69 697	-64 896	-66 842	-71 788
Andre driftskostnader	9	-9 927	-5 090	-10 200	-12 430
SUM DRIFTSKOSTNADER		-942 912	-2 683 847	-416 846	-429 240
DRIFTSRESULTAT		-184 032	-2 065 286	342 154	329 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 162	7 161	6 000	7 462
Finanskostnader	11	-71 757	-36 741	-73 600	-68 308
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 595	-29 580	-67 600	-60 846
ÅRSRESULTAT		-248 627	-2 094 866	274 554	268 914
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-582 021		
Udekket tap		-248 627	-1 512 845		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 242 577	1 242 577
Andre varige driftsmidler	13	243 977	250 311
SUM ANLEGGSMIDLER		1 486 554	1 492 888
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		237 334	1 866 872
Sparekonto OBOS-banken		102 738	102 516
SUM OMLØPSMIDLER		340 072	1 969 388
SUM EIENDELER		1 826 626	3 462 276
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-1 761 472	-1 512 845
SUM EGENKAPITAL		-1 760 272	-1 511 645
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 476 205	3 699 132
Borettsinnskudd	16	106 800	106 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 583 005	3 805 932
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 484	1 166 446
Påløpte renter		409	395
Annen kortsiktig gjeld		0	1 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 893	1 167 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 826 626	3 462 276
Pantstillelse	17	4 606 800	4 606 800
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 28.02.2022

Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag

Beathe Skaar/s/

Lasse Michael Houmark/s/

Lise Marie Mikalsen/s/

BESKYTTET

**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	758 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	758 880

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 18 212.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

BESKYTTET

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 514
Teknisk serviceavtale	-3 514
SUM KONSULENTHONORAR	-7 028

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Follo tak og vedlikehold	-533 685
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-533 685
Drift/vedlikehold bygninger	-10 162
Drift/vedlikehold VVS	-4 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-548 222

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 601
Kommunale avgifter	-123 957
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-167 559

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 998
Andre fremmede tjenester	-101
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-2 057
Velferdskostnader	-796
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 927

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	222
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 940
SUM FINANSINNTEKTER	7 162

BESKYTTET

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 061
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 184
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 512
SUM FINANSKOSTNADER	-71 757

NOTE: 12**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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2010	316 677
Avskrevet tidligere	-66 366
Avskrevet i år	-6 334
	243 977
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	243 977

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-6 334****NOTE: 14****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.

BESKYTTET

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2015	-1 681 219
Nedbetalt tidligere	770 617
Nedbetalt i år	153 442
	-757 160

OBOS BOLIGKREDITT(OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	11 470
Nedbetalt i år	69 485
	-2 719 045

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 476 205****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 1952 **-106 800****SUM BORETTSINNSKUDD** **-106 800****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 800
Pantelån	3 476 205
TOTALT	3 583 005

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

Bygninger	1 242 577
TOTALT	1 242 577



[INNKOMNE FORSLAG]

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

BESKYTTET

B)

Oppdatering av inntakssikringene

Bakgrunn for sak:

Da vi flyttet til borettslaget i 2020, fikk vi opplyst av selger at nytt sikringsskap med automatsikringer ble installert i 2008. Noen måneder senere ble vi gjort oppmerksom på at selve inntaket til strøm for vår leilighet nr. 4 trolig er fra byggeåret 1952, og tilfredsstillende ikke dagens standard. Inntaket befinner seg innendørs på vår kjellervegg, og deles med naboen vår i nr. 2. Denne løsningen sluttet man med for mange år siden, og standard i dag er at inntaket skal være utendørs, og separat for hver enkelt bolig. Andre beboere i borettslaget bekrefter at de også har lignende «museumsgjenstander» i sine leiligheter, men har ikke vært klar over hva dette er, eller hvilken funksjon de har.

Informasjon:

Etter undersøkelse av elektriker Tore Brenna i Elisenberg elektro, er det elektriske inntaket til vår leilighet en 70 år gammel oljekabel, der oljen er isolasjon på kabel. Dersom olje lekker fra kabelen, vil det resultere i kortslutning. Da vil to leiligheter miste strømmen, og feilen må utbedres for å få tilbake strømmen. I verste fall kan det oppstå brann ved feil eller kortslutning på det gamle elektriske anlegget. Ifølge elektriker Brenna er det kun et tidsspørsmål før denne 70 år gamle teknologien vil svikte; dels fordi den er utdatert og sliten, men også fordi den ikke er dimensjonert for dagens forbruk av elektrisitet. Han påpeker at blant annet bruk av lader til el-bil, kan forårsake spenningfall og økt belastning for vårt elektriske anlegg. Det at to leiligheter dessuten deler samme inntak, forsterker denne belastningen. Se vedlagte bilder av elektrisk inntak i vår leilighet.

Forslag:

- 1) At borettslaget engasjerer elektriker som utreder situasjonen ved en befaring, og kommer med en kostnadsberegning for hva vi må betale for å oppgradere kabelen inn til hver enkelt leilighet. Slik jeg forstår det, vil dette være en utgift som vil koste borettslaget et sekssifret beløp, da vi selv er ansvarlig for strømmen i boligene våre.
- 2) At borettslaget kontakter Norgesnett AS, som er ansvarlig nettselskap for vårt område. De er ansvarlig for å frakte strømmen frem til ytterveggen, og de må også involveres dersom vi skal gjøre denne oppgraderingen.

Til slutt:

I samtale med Tore Brenna, fortalte han meg at firmaet hans har gjort slike jobber de siste 30 årene, og at det trolig er få boliger igjen som fortsatt har beholdt denne løsningen. Oppgradering av kabel bør derfor gjøres snarest før det enten blir mørkt eller potensielt farlig for oss som bor her.

Med vennlig hilsen
Martin Nybraaten

Styretsinnstilling

Styret foreslår at elektriker kontrollerer inntakssikringene i de enkelte andeler for å sjekke status. Eventuelle behov for utbedring/oppgradering vil bli pålagt den enkelte andelseier.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Beathe Skaar Rolf Wickstrøms Gate 6

Lasse Michael Houmark Rolf Wickstrøms Gate 10

Lise Marie Mikalsen Rolf Wickstrøms Gate 16

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eva Christin Zwiilmeyer Rolf Wickstrøms Gate 2

2. [Navn] [Adresse]

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Beathe Skaar Rolf Wickstrøms Gate 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lasse Michael Houmark Rolf Wickstrøms Gate 10

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Vigdis Iren Eliassen Rolf Wickstrøms Gate 14

Eva Christin Zwiilmeyer Rolf Wickstrøms Gate 2

I valgkomiteen for R Wickstrømsgate I Borettslag

Vigdis Iren Eliassen
Eva Christin Zwiilmeyer

BESKYTTET



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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Skifte tak	
2015	Vedlikehold og utbedringer	- Byttet takhatter og bly beslag, tett hull i tak og montert luftkanaler - Reparert og tette sprekker i mur på endevegger
2013	Drenert nordre kortvegg	
2011	Stenlagt ved inngangen til husene	

BESKYTTET



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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET