



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		792 000	676 800
Sum inntekter		792 000	676 800
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	29 666
Annen driftskostnad		493 971	518 640
Sum kostnader		528 201	548 306
Driftsresultat		263 799	128 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 173	10 381
Sum finansinntekter		13 173	10 381
Annen finanskostnad		193 147	114 081
Sum finanskostnader		193 147	114 081
Netto finans		-179 974	-103 700
Resultat før skattekostnad		83 825	24 794
Årsresultat		83 825	24 794
Totalresultat		83 825	24 794
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 825	24 794
Sum overføringer og disponeringer		83 825	24 794



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 747 176	1 747 176
Sum varige driftsmidler		1 747 176	1 747 176
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 765 642	1 760 105
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 494	21 925
Sum fordringer		33 494	21 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 518	233 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 518	233 285
Sum omløpsmidler		256 012	255 210
SUM EIENDELER		2 021 654	2 015 315

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 090 228	2 174 053
Sum opptjent egenkapital		-2 090 228	-2 174 053
Sum egenkapital		-2 089 028	-2 172 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 777 403	3 872 614
Øvrig langsiktig gjeld		285 811	280 665
Sum annen langsiktig gjeld		4 063 214	4 153 279
Sum langsiktig gjeld		4 063 214	4 153 279
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 395	24 341
Leverandørgjeld		73	10 548
Sum kortsiktig gjeld		47 468	34 889
Sum gjeld		4 110 682	4 188 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 021 654	2 015 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594445

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		792 000	676 800
Sum inntekter		792 000	676 800
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	29 666
Annen driftskostnad		493 971	518 640
Sum kostnader		528 201	548 306
Driftsresultat		263 799	128 494
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 173	10 381
Sum finansinntekter		13 173	10 381
Annen finanskostnad		193 147	114 081
Sum finanskostnader		193 147	114 081
Netto finans		-179 974	-103 700
Resultat før skattekostnad		83 825	24 794
Årsresultat		83 825	24 794
Totalresultat		83 825	24 794
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 825	24 794
Sum overføringer og disponeringer		83 825	24 794



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 747 176	1 747 176
Sum varige driftsmidler		1 747 176	1 747 176
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 765 642	1 760 105
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 494	21 925
Sum fordringer		33 494	21 925
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 518	233 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 518	233 285
Sum omløpsmidler		256 012	255 210
SUM EIENDELER		2 021 654	2 015 315
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	2 090 228	2 174 053
Sum opptjent egenkapital	-2 090 228	-2 174 053
Sum egenkapital	-2 089 028	-2 172 853
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 777 403	3 872 614
Øvrig langsiktig gjeld	285 811	280 665
Sum annen langsiktig gjeld	4 063 214	4 153 279
Sum langsiktig gjeld	4 063 214	4 153 279
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 395	24 341
Leverandørgjeld	73	10 548
Sum kortsiktig gjeld	47 468	34 889
Sum gjeld	4 110 682	4 188 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 021 654	2 015 315



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

27. juni 2024 kl. 17:00, Rolf Wickstrøms Gate 36.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i 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

Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

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

Representant fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak

Protokollfører og 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-Årsrapport-årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Georg Bjerkebakke-Westin	Rolf Wickstrøms Gate 36
Styremedlem	Kaja Teresa Bjerkebakke-Westin	Rolf Wickstrøms Gate 36
Styremedlem	Mese Hasim	Rolf Wickstrøms Gate 26
Varamedlem	Sissel Moberg Arntzen	Rolf Wickstrøms Gate 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stian Georg Bjerkebakke-Westin Rolf Wickstrøms Gate 36

Varadelegert

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 Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Rolf Wickstrømsgate II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950229551, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 922

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rolf Wickstrømsgate II Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2023/2024

I løpet av perioden har styret avholdt 4 ordinære styremøter, i tillegg til hyppige digitale samarbeidsmøter.

I denne perioden har borettslaget inngått avtale med Altibox i forbindelse med utbygging av fibernett i området. Alle beboere har fått lagt inn nytt nett.

Styret besluttet i styremøtet 18.11.23 å øke felleskostnadene med 15% fra 01.01.24. Alle beboerne ble orientert om dette.

Styret har dessuten vært i kontakt med kommunen vedrørende deling av avfallsdunker.

Utover dette har styret fortløpende behandlet innkomne henvendelser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot udekket tap. 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Rolf Wickstrømsgate II Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken. Lån i Husbanken har flytende rente, og total løpetid på 30 år. Lån i OBOS Banken har flytende rente, og total løpetid på 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 6% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 950229551-Årsrapport Årsregnskap.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, 1. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	220 321	316 562	220 321	208 544
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	83 825	24 794	99 300	97 570
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -95 211	-120 972	-100 000	-91 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-11 777	-96 242	-700	6 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	208 544	220 321	219 621	215 114

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	256 012	255 210
Kortsiktig gjeld	-47 468	-34 889
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	208 544	220 321



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	792 000	676 800	792 000	911 000
SUM DRIFTSINNEKTER		792 000	676 800	792 000	911 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 666	-3 800	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-26 000	-27 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 600	-5 900
Forretningsførerhonorar		-42 825	-41 100	-43 100	-45 000
Konsulenthonorar	6	-1 706	-1 640	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-23 483	-100 326	-44 500	-48 000
Forsikringer		-105 163	-91 733	-101 000	-115 000
Festeavgift		-7 898	-7 898	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-205 899	-176 901	-177 000	-228 600
TV-anlegg/bredbånd		-92 024	-85 659	-89 000	-97 000
Andre driftskostnader	9	-6 948	-6 607	-7 300	-4 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-528 201	-548 306	-511 700	-592 430
DRIFTSRESULTAT		263 799	128 494	280 300	318 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 173	10 381	7 000	7 000
Finanskostnader	11	-193 147	-114 081	-188 000	-228 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-179 974	-103 700	-181 000	-221 000
ÅRSRESULTAT		83 825	24 794	99 300	97 570
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		83 825	24 794		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 747 176	1 747 176
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		1 765 642	1 760 105
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		23 792	21 925
Andre kortsiktige fordringer	13	9 702	0
Driftskonto OBOS-banken		161 805	174 170
Sparekonto OBOS-banken		60 713	59 115
SUM OMLØPSMIDLER		256 012	255 210
SUM EIENDELER		2 021 654	2 015 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-2 090 228	-2 174 053
SUM EGENKAPITAL		-2 089 028	-2 172 853
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 777 403	3 872 614
Borettsinnskudd	16	267 800	267 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 063 214	4 153 279
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73	10 548
Påløpte renter		24 066	3 607
Påløpte avdrag		23 329	20 734
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 468	34 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 021 654	2 015 315
Pantstillelse	18	4 768 547	4 768 547
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 17.02.2024
Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Stian G. Bjerkebakke-Westin /s/ Kaja T. Bjerkebakke-Westin /s/ Mese Hasim /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 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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	792 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	792 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
SUM KONSULENTHONORAR	-1 706

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 566
Kostnader dugnader	-3 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 483

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 600
Kommunale avgifter	-132 299
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-205 899

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

Lokalleie	-3 500
Andre fremmede tjenester	-219
Trykksaker	-829
Andre kontorkostnader	-325
Porto	-20
Bankgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 948

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 989
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 373
Andre renteinntekter	387
SUM FINANSINNTEKTER	13 173

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-10 783
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 364
SUM FINANSKOSTNADER	-193 147

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kommunale avgifter - avregning 2023	9 702
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 702

**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.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-870 000	
Nedbetalt tidligere	512 272	
Nedbetalt i år	39 583	
		-318 145

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 630 747	
Nedbetalt tidligere	115 861	
Nedbetalt i år	55 628	
		-3 459 258

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 777 403
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-267 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-267 800
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 011
-----------------------------------	----------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 800
Pantelån	3 777 403
Påløpte avdrag	23 329
TOTALT	4 068 532

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 747 176
TOTALT	1 747 176



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963070. 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 - 2022	Utskifting utekraner	Utført av Hama Rørleggerservice AS
2021 - 2021	Rehabilitering tak	Entreprenør Follo Tak og Vedlikehold
2020 - 2020	Piperehabilitering	Utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS
2019 - 2019	Utskifting balkongdører	Utført av Brødr. Brakken.
2016 - 2016	Inngangspartier	Rehabilitering av inngangspartier utført av Byggtech AS.
2012 - 2013	Drenering, ytterdører, kjellervinduer	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.06.24

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
E-post: oef@obos.no

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