



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 800	590 400
Sum inntekter		676 800	590 400
Kostnader			
Lønnskostnad		29 666	28 525
Annen driftskostnad		518 640	3 503 666
Sum kostnader		548 306	3 532 191
Driftsresultat		128 494	-2 941 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 381	9 246
Sum finansinntekter		10 381	9 246
Annen finanskostnad		114 081	42 588
Sum finanskostnader		114 081	42 588
Netto finans		-103 700	-33 342
Ordinært resultat før skattekostnad		24 794	-2 975 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 794	-2 975 133
Årsresultat		24 794	-2 975 133
Totalresultat		24 794	-2 975 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 794	-2 975 133
Sum overføringer og disponeringer		24 794	-2 975 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 747 176	1 747 176
Sum varige driftsmidler		1 747 176	1 747 176
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 760 105	1 747 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 925	24 207
Sum fordringer		21 925	24 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 285	315 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 285	315 847
Sum omløpsmidler		255 210	340 054
SUM EIENDELER		2 015 315	2 087 230

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 174 053	2 198 848
Sum opptjent egenkapital		-2 174 053	-2 198 848
Sum egenkapital		-2 172 853	-2 197 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 872 614	3 993 586
Øvrig langsiktig gjeld		280 665	267 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 153 279	4 261 386
Sum langsiktig gjeld		4 153 279	4 261 386
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 341	23 492
Leverandørgjeld		10 548	
Sum kortsiktig gjeld		34 889	23 492
Sum gjeld		4 188 168	4 284 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 015 315	2 087 230



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393857

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		676 800	590 400
Sum inntekter		676 800	590 400
Kostnader			
Lønnskostnad		29 666	28 525
Annen driftskostnad		518 640	3 503 666
Sum kostnader		548 306	3 532 191
Driftsresultat		128 494	-2 941 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 381	9 246
Sum finansinntekter		10 381	9 246
Annen finanskostnad		114 081	42 588
Sum finanskostnader		114 081	42 588
Netto finans		-103 700	-33 342
Ordinært resultat før skattekostnad		24 794	-2 975 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 794	-2 975 133
Årsresultat		24 794	-2 975 133
Totalresultat		24 794	-2 975 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 794	-2 975 133
Sum overføringer og disponeringer		24 794	-2 975 133



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 760 105	1 747 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 925	24 207
Sum fordringer		21 925	24 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 285	315 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 285	315 847
Sum omløpsmidler		255 210	340 054
SUM EIENDELER		2 015 315	2 087 230
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	2 174 053	2 198 848
Sum opptjent egenkapital	-2 174 053	-2 198 848
Sum egenkapital	-2 172 853	-2 197 648
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 872 614	3 993 586
Øvrig langsiktig gjeld	280 665	267 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 153 279	4 261 386
Sum langsiktig gjeld	4 153 279	4 261 386
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 341	23 492
Leverandørgjeld	10 548	
Sum kortsiktig gjeld	34 889	23 492
Sum gjeld	4 188 168	4 284 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 015 315	2 087 230



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 2023

3523 Rolf Wickstrømsgate II Borettslag





Til andelseierne i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 3. mai 2023 kl. 18.00
i Dunkejongården Gamlebyen i Fredrikstad.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rolf Wickstrømsgate II Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag
avholdes onsdag 3. mai 2023 kl. kl. 18.00
i Dunkejongården Gamlebyen i Fredrikstad.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 03.04.2023

Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Mese Hasim Kaja Teresa Bjerkebakke-Westin Terje Tangnæs

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mese Hasim	Rolf Wickstrøms Gate 26
Styremedlem	Kaja Teresa Bjerkebakke-Westin	Rolf Wickstrøms Gate 36
Styremedlem	Terje Tangnæs	Rolf Wickstrøms Gate 46
Varamedlem	Sissel Moberg Arntzen	Rolf Wickstrøms Gate 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Mese Hasim	Rolf Wickstrøms Gate 26

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 andelseierne 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2022/2023

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

I denne perioden har borettslaget gjennomført oppgradering av utekraner på østsiden av boenhetene.

Styret besluttet i styremøtet 31.10.22 å øke felleskostnadene til 5500 kr fra 01.01.23. Alle beboerne med orientert om dette.

Styret har vært i kontakt med kommunen vedrørende feil på avløpsrør i Rolf Wickstrøms gate 38. Denne saken er under behandling i kommunen.

Utover dette har styret fortløpende behandlet innkomne henvendelser.

Styret har bestemt felles dugnad helgen 12-14 mai. I forbindelse med dette bestilles en container for hageavfall og det vil arrangeres en felles sammenkomst for beboerne. Det bestilles mat for grilling. Mer informasjon om dette kommer i postkassene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold. VVS og brannsikring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentehevinger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital/udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Kommunale avgifter

Det er budsjettert en økning på 5% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 en total løpetid på 30 år.

Lån i OBOS Banken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 5% for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene til kr 5.500 pr. mnd. pr. andel fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rolf Wickstrømsgate II Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Rolf Wickstrømsgate II 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. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	316 562	384 616	316 562	220 321
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	24 794	-2 975 133	120 900	99 300
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	3 630 747	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -120 972	-723 668	-131 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-96 242	-68 054	-10 100	-700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	220 321	316 562	306 462	219 621
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	255 210	340 054		
Kortsiktig gjeld	-34 889	-23 492		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	220 321	316 562		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	676 800	590 400	677 000	792 000
SUM DRIFTSINNEKTER		676 800	590 400	677 000	792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 666	-3 525	-3 700	-3 800
Styrehonorar	4	-26 000	-25 000	-26 000	-27 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-3 700	-4 600
Forretningsførerhonorar		-41 100	-40 095	-41 000	-43 100
Konsulenthonorar	6	-1 640	-3 531	-3 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-100 326	-3 140 702	-45 000	-44 500
Forsikringer		-91 733	-81 375	-85 000	-101 000
Festeavgift		-7 898	-7 898	-8 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-176 901	-138 615	-166 500	-177 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 659	-80 615	-83 000	-89 000
Andre driftskostnader	9	-6 607	-4 809	-6 800	-7 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-548 306	-3 532 191	-474 100	-511 700
DRIFTSRESULTAT		128 494	-2 941 791	202 900	280 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 381	9 246	0	7 000
Finanskostnader	11	-114 081	-42 588	-82 000	-188 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 700	-33 342	-82 000	-181 000
ÅRSRESULTAT		24 794	-2 975 133	120 900	99 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-776 285		
Udekket tap		0	-2 198 848		
Reduksjon udekket tap		24 794	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 747 176	1 747 176
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 760 105	1 747 176
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 925	0
Andre kortsiktige fordringer		0	24 207
Driftskonto OBOS-banken		174 170	257 223
Sparekonto OBOS-banken		59 115	58 624
SUM OMLØPSMIDLER		255 210	340 054
SUM EIENDELER		2 015 315	2 087 230
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-2 174 053	-2 198 848
SUM EGENKAPITAL		-2 172 853	-2 197 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 872 614	3 993 586
Borettsinnskudd	15	267 800	267 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 153 279	4 261 386
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 548	0
Påløpte renter		3 607	2 048
Påløpte avdrag		20 734	21 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 889	23 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 015 315	2 087 230
Pantstillelse	17	4 768 547	4 768 547
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 03.04.2023
Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Mese Hasim /s/

Kaja T. Bjerkebakke-Westin /s/

Terje Tangnæs /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	676 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	676 800

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 666
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 666

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 2021/2022, og er på kr 26 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 200
Drift/vedlikehold VVS	-69 555
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 571
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 326

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 121
Kommunale avgifter	-105 781
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 901

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 700
Andre fremmede tjenester	-205
Trykksaker	-1 138
Bank- og kortgebyr	-2 056
Velferdskostnader	-508
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 607

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	555
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 607
SUM FINANSINNTEKTER	10 381

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 631
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 450
SUM FINANSKOSTNADER	-114 081

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**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. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-870 000	
Nedbetalt tidligere	470 315	
Nedbetalt i år	41 957	
		-357 728

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 630 747	
Nedbetalt tidligere	36 846	
Nedbetalt i år	79 015	
		-3 514 886

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 872 614
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-267 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-267 800

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 865

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 800
Pantelån	3 872 614
Påløpte avdrag	20 734
TOTALT	4 161 148

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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

2021 - 2021	Rehabilitering tak	Entreprenør Follo Tak og Vedlikehold Utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS
2020 - 2020	Piperehabilitering	
2019 - 2019	Utskifting balkongdører	Utført av Brødr. Brakken. Rehabilitering av inngangspartier utført av Byggtech AS.
2016 - 2016	Inngangspartier	
2012 - 2013	Drenering, ytterdører, kjellervinduer	





3523 Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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