



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 229 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		553 591	532 800
Sum inntekter		553 591	532 800
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	26 585
Annen driftskostnad		422 206	521 968
Sum kostnader		449 590	548 554
Driftsresultat		104 001	-15 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 133	10 109
Sum finansinntekter		9 133	10 109
Annen finanskostnad		24 037	29 201
Sum finanskostnader		24 037	29 201
Netto finans		-14 904	-19 092
Ordinært resultat før skattekostnad		89 097	-34 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 097	-34 845
Årsresultat		89 097	-34 845
Totalresultat		89 097	-34 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 097	-34 845
Sum overføringer og disponeringer		89 097	-34 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 747 176	1 747 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			163 029
Sum fordringer		0	163 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		416 719	369 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 719	369 255
Sum omløpsmidler		416 719	532 284
SUM EIENDELER		2 163 895	2 279 460

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		776 285	687 188
Sum opptjent egenkapital		776 285	687 188
Sum egenkapital		777 485	688 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 086 507	1 157 875
Øvrig langsiktig gjeld		267 800	267 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 354 307	1 425 675
Sum langsiktig gjeld		1 354 307	1 425 675
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 833	24 118
Leverandørgjeld		37	141 280
Annen kortsiktig gjeld		8 233	
Sum kortsiktig gjeld		32 103	165 397
Sum gjeld		1 386 410	1 591 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 163 895	2 279 460



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459355

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 229 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Rolf Wickstrømsgate II brl.
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		553 591	532 800
Sum inntekter		553 591	532 800
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	26 585
Annen driftskostnad		422 206	521 968
Sum kostnader		449 590	548 554
Driftsresultat		104 001	-15 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 133	10 109
Sum finansinntekter		9 133	10 109
Annen finanskostnad		24 037	29 201
Sum finanskostnader		24 037	29 201
Netto finans		-14 904	-19 092
Ordinært resultat før skattekostnad		89 097	-34 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 097	-34 845
Årsresultat		89 097	-34 845
Totalresultat		89 097	-34 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 097	-34 845
Sum overføringer og disponeringer		89 097	-34 845



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 747 176	1 747 176
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			163 029
Sum fordringer		0	163 029

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		416 719	369 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 719	369 255

Sum omløpsmidler		416 719	532 284
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 163 895	2 279 460
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		776 285	687 188



Sum opptjent egenkapital	776 285	687 188
Sum egenkapital	777 485	688 388
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 086 507	1 157 875
Øvrig langsiktig gjeld	267 800	267 800
Sum annen langsiktig gjeld	1 354 307	1 425 675
Sum langsiktig gjeld	1 354 307	1 425 675
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 833	24 118
Leverandørgjeld	37	141 280
Annen kortsiktig gjeld	8 233	
Sum kortsiktig gjeld	32 103	165 397
Sum gjeld	1 386 410	1 591 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 163 895	2 279 460



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

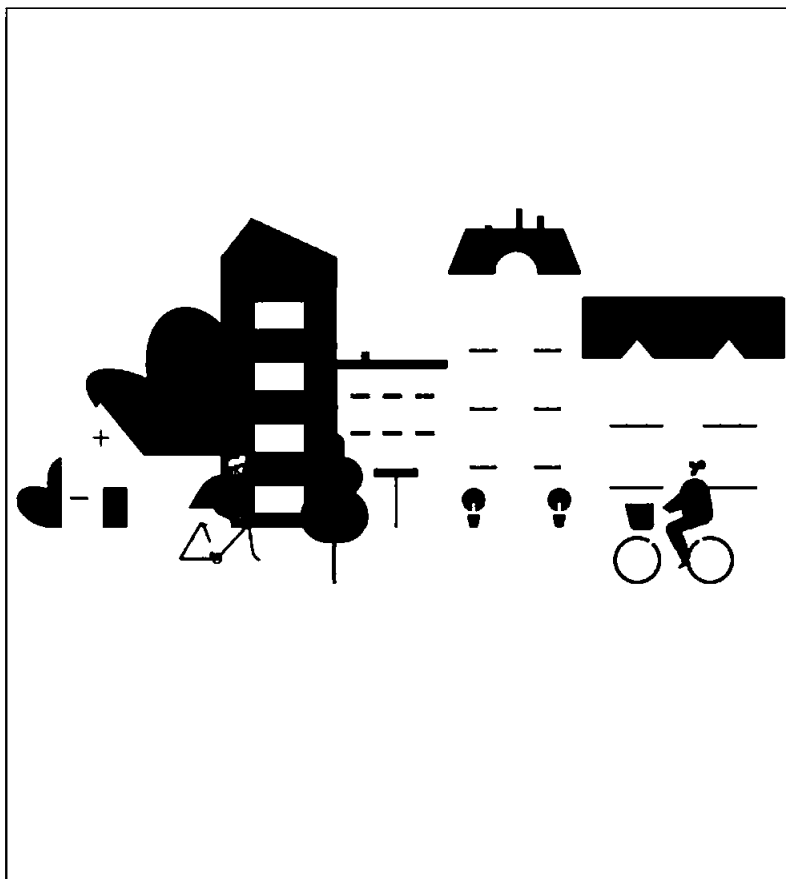
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3523 Rolf Wickstrømsgate II Borettslag







Til andelseierne i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 17. juni 2021
kl. 18.00 i Dunkejongården, Gamlebyen.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp 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. (se bak i hefte)





Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag
avholdes torsdag 17. juni 2021 kl. kl. 18.00 i Dunkejongården, Gamlebyen.**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opptak av lån til rehabilitering av tak, samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken. Beregnet konsekvens for felleskostnader er opplyst i vedlegg.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 kandidat delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 21.05.2021

Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Mese Hasim Øystein Levinsen Tone Ramberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mese Hasim	Rolf Wickstrøms Gate 26
Styremedlem	Øystein Levinsen	Rolf Wickstrøms Gate 42
Styremedlem	Tone Ramberg	Rolf Wickstrøms Gate 36
Varamedlem	Øivind Bakke	Rolf Wickstrøms Gate 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Mese Hasim		Rolf Wickstrøms Gate 26

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Rolf Wickstrøms Gate 26-48

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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



Styrets arbeid

I løpet av året 2020 har styret hatt 5 styremøter.

Styret har gjennomført en anbudskonkurranse med 4 firmaer, da det er behov for nytt tak grunnet sprekker, skader og alder. Valget falt på Follo tak og vedlikehold.

Utover dette har styret fortløpende behandlet innkomne henvendelser.

Pga. koronasituasjonen har det ikke vært arrangert en felles sammenkomst i i borettslaget i 2020.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 553.591.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endring av felleskostnader/husleie fra mai.

Andre inntekter består i hovedsak av erstatning strømforbruk ved skade.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 449.590,-.

Dette er noe lavere enn budsjettet. Uvesentlig avvik.

Resultat

Årets resultat på kr 89.097,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 384.616,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettetert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Rolf Wickstrømsgate II Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

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

Lån i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 3% for 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Felleskostnadene er ikke endret for 2021, men styret utreder forslag rehabilitering og optak av lån, som kan gi endringer i løpet av året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rolf Wickstrømsgate II Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

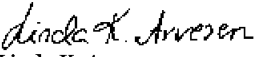
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 3. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	366 887	469 564	366 887	384 616
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	89 097	-34 845	47 400	72 675
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-71 368	-67 832	-69 000	-74 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	17 729	-102 677	-21 600	-1 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	384 616	366 887	345 287	383 291
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	416 719	532 284		
Kortsiktig gjeld	-32 103	-165 397		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	384 616	366 887		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	552 000	532 800	533 000	562 000
Andre inntekter	3	1 591	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		553 591	532 800	533 000	562 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 285	-3 400	-3 525
Styrehonorar	5	-24 000	-23 300	-24 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-3 500	-3 500	-3 600	-3 700
Forretningsførerhonorar		-39 310	-38 165	-39 400	-40 400
Konsulenthonorar	7	-5 118	-2 768	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-54 420	-187 874	-62 000	-57 000
Forsikringer		-70 195	-63 940	-67 000	-72 300
Festeavgift		-7 898	-7 898	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter	9	-157 664	-140 714	-165 500	-153 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 415	-70 414	-72 500	-78 700
Andre driftskostnader	10	-5 286	-4 294	-9 800	-7 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-449 590	-548 554	-460 600	-454 325
DRIFTSRESULTAT		104 001	-15 754	72 400	107 675
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 133	10 109	4 000	0
Finanskostnader	12	-24 037	-29 201	-29 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 904	-19 092	-25 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		89 097	-34 845	47 400	72 675
Til opptjent egenkapital		89 097	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-34 845		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 747 176	1 747 176
SUM ANLEGGSMIDLER		1 747 176	1 747 176
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	163 029
Driftskonto OBOS-banken		358 222	311 038
Sparekonto OBOS-banken		58 497	58 217
SUM OMLØPSMIDLER		416 719	532 284
SUM EIENDELER		2 163 895	2 279 460
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		776 285	687 188
SUM EGENKAPITAL		777 485	688 388
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 086 507	1 157 875
Borettsinnskudd	15	267 800	267 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 354 307	1 425 675
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37	141 280
Påløpte renter		2 634	4 475
Påløpte avdrag		21 199	19 643
Annen kortsiktig gjeld	16	8 233	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 103	165 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 163 895	2 279 460
Pantstillelse	17	1 987 800	1 987 800
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 21.05.2021
Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Mese Hasim /s/

Øystein Levinsen /s/

Tone Ramberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	552 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	552 000

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Skadeutlegg	1 591
SUM ANDRE INNTEKTER	1 591

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 24 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-5 118
SUM KONSULENTHONORAR	-5 118

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS (piperehabilitering)	-34 700
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-34 700
Drift/vedlikehold bygninger	-470
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 250
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-54 420

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 055
Kommunale avgifter	-105 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 664

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 949
Kopieringsmateriell	-714
Porto	-222
Bankgebyr	-2 057
Velferdskostnader	-343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 286

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	85
Renter av sparekonto i OBOS-banken	280
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 768
SUM FINANSINNTEKTER	9 133

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 505
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 532
SUM FINANSKOSTNADER	-24 037

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000 -870 000

Nedbetalt tidligere 386 638

Nedbetalt i år 40 955

-442 407

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012 -850 000

175 487

Nedbetalt i år 30 413

-644 100

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 086 507****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967 -267 800

SUM BORETTSINNSKUDD -267 800**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt kostnad -8 233

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -8 233**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 267 800

Pantelån 1 086 507

Påløpte avdrag 21 199

TOTALT 1 375 506

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 747 176

TOTALT 1 747 176



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Opptak av lån til rehabilitering av tak, samt refinansiering av eksisterende lån i OBOS Banken.

Styret har vurdert det som nødvendig vedlikehold å rehabilitere tak i borettslaget, og innhentet tilbud på dette. Beregnet kostnad ca. kr 3.000.000,-. Samtidig ønsker styret å refinansiere eksisterende lån i OBOS banken ca. kr 633.000, slik at det blir ett lån. Totalt kr 3.633.000,-

Opptak av lån som foreslått, vil medføre en konsekvens for felleskostnader/husleie, med økning på ca. 20%. Budsjettert betjening av dagens lån er hensyntatt, slik at dette gir et inntrykk av den reelle konsekvensen.

Beregnet økning av felleskostnader/husleie på ca. kr 800,- pr. mnd. pr. andel.

Vi ta forbehold om at dette kun er beregnede tall, og er blant annet avhengig av betingelser fra eventuell långiver.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp lå inntil kr 3.000.000,- til rehabilitering av tak, samt refinansiere eksisterende lån ca. kr 633.000 i OBOS Banken. Totalt kr 3.633.000,-



Annem 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 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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 – 2020	Piperehabilitering	Henriksen Brensel/Varme
2019 - 2019	Utskifting balkongdører	Utført av Brødr. Brakken.
2016 - 2016	Inngangspartier	Rehabilitering av inngangspartier utført av Byggtech AS.
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:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem 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)



Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333

www.obos.no
