



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		618 561	607 104
Sum inntekter		618 561	607 104
Kostnader			
Lønnskostnad		20 051	20 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		2 657 462	452 365
Sum kostnader		2 683 847	479 479
Driftsresultat		-2 065 286	127 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 161	7 649
Sum finansinntekter		7 161	7 649
Annen finanskostnad		36 741	33 313
Sum finanskostnader		36 741	33 313
Netto finans		-29 580	-25 664
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 094 866	101 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 094 866	101 961
Årsresultat		-2 094 866	101 961
Totalresultat		-2 094 866	101 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 094 866	101 961
Sum overføringer og disponeringer		-2 094 866	101 961



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		1 242 577	1 242 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 311	256 645
Sum varige driftsmidler		1 492 888	1 499 222
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 492 888	1 499 222
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			121 268
Sum fordringer		0	121 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 969 388	242 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 969 388	242 037
Sum omløpsmidler		1 969 388	363 304
SUM EIENDELER		3 462 276	1 862 526

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			582 020
Udekket tap		1 512 845	
Sum opptjent egenkapital		-1 512 845	582 020
Sum egenkapital		-1 511 645	583 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 699 132	1 058 755
Øvrig langsiktig gjeld		106 800	106 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 805 932	1 165 555
Sum langsiktig gjeld		3 805 932	1 165 555
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		395	186
Leverandørgjeld		1 166 446	113 565
Annen kortsiktig gjeld		1 148	
Sum kortsiktig gjeld		1 167 989	113 751
Sum gjeld		4 973 921	1 279 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 462 276	1 862 526



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 537531

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		618 561	607 104
Sum inntekter		618 561	607 104
Kostnader			
Lønnskostnad		20 051	20 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		2 657 462	452 365
Sum kostnader		2 683 847	479 479
Driftsresultat		-2 065 286	127 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 161	7 649
Sum finansinntekter		7 161	7 649
Annen finanskostnad		36 741	33 313
Sum finanskostnader		36 741	33 313
Netto finans		-29 580	-25 664
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 094 866	101 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 094 866	101 961
Årsresultat		-2 094 866	101 961
Totalresultat		-2 094 866	101 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 094 866	101 961
Sum overføringer og disponeringer		-2 094 866	101 961



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 242 577	1 242 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		250 311	256 645
Sum varige driftsmidler		1 492 888	1 499 222
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 492 888	1 499 222
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			121 268
Sum fordringer		0	121 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 969 388	242 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 969 388	242 037
Sum omløpsmidler		1 969 388	363 304
SUM EIENDELER		3 462 276	1 862 526
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		582 020
Udekket tap	1 512 845	
Sum opptjent egenkapital	-1 512 845	582 020
Sum egenkapital	-1 511 645	583 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 699 132	1 058 755
Øvrig langsiktig gjeld	106 800	106 800
Sum annen langsiktig gjeld	3 805 932	1 165 555
Sum langsiktig gjeld	3 805 932	1 165 555
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	395	186
Leverandørgjeld	1 166 446	113 565
Annen kortsiktig gjeld	1 148	
Sum kortsiktig gjeld	1 167 989	113 751
Sum gjeld	4 973 921	1 279 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 462 276	1 862 526



Organisasjonsnr: 950 013 591
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

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



Årsmøte 2021

R Wickstrømsgate | Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 31. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i R Wickstrømsgate I Borettslag. Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3503>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valgkomite
6. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag

Vigdis Iren Eliassen

Lasse Michael Houmark

Lise Marie Mikalsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Eva Christin Zwilgmeyer og Beathe Skaar foreslås

Forslag til vedtak

Eva Christin Zwilgmeyer og Beathe Skaarer valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18212,-

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 18212,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra oppspart egenkapital

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av oppspart egenkapital

Vedlegg

1. 3503 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vigdis Iren Eliassen	Rolf Wickstrøms Gate 14
Styremedlem	Lasse Michael Houmark	Rolf Wickstrøms Gate 10
Styremedlem	Lise Marie Mikalsen	Rolf Wickstrøms Gate 16
Varamedlem	Rita Heide Eggen	Rolf Wickstrøms Gate 22
Varamedlem	Beathe Skaar	Rolf Wickstrøms Gate 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vigdis Iren Eliassen Rolf Wickstrøms Gate 14

Varadelegert

Lasse Michael Houmark Rolf Wickstrøms Gate 10

Valgkomiteen

Elisabeth Fundingsrud Fru Ingers Gate 5
Eva Christin Zwilmeyer Rolf Wickstrøms Gate 2

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

Generelle opplysninger om R Wickstrømsgate I Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

R Wickstrømsgate I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950013591, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Rolf Wickstrøms Gate 2-24

Gårds- og bruksnummer :
303 914

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

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.

R Wickstrømsgate I Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har bestått av styreleder Vigdis Eliassen, styremedlem Lise Mikalsen og Lasse Houmark. Varamedlemmer Rita Heide Eggen og Beathe Skaar.

Styret har hatt 8 styremøter i 2020/2021.

Nye andelseiere: Kristine Ulfeng og Martin Nybraaten inn i nr 4.

Hovedfokus har vært omlegging av tak og annet vedlikehold.

Omlegging av tak:

Vi valgte å ikke benytte oss av OBOS som byggherre på prosjektet, og styret hadde en anbudsrunde på vårparten hvor vi til slutt gikk for Follo Tak og Vedlikehold. Arbeidene startet opp 19. oktober 2020 og ferdigstillelse ble uke 4/2021 (4 uker før fristen). Lasse og Vigdis signerte byggekontrakten og kostnad for prosjektet er 2,645 mill. Det kommer en liten ekstrakostnad for maling av arkene på ca 30000,-. Vi tok opp lån på 2,8 millioner i november 2020 og husleien ble økt til 5270,- fra 1.1.2021.

Samarbeidet med Follo Tak v/byggeleder Glenn Bergland har vært veldig bra, og vi er veldig fornøyd med resultatet. Det har vært noen små utfordringer underveis, men disse har blitt ordnet opp i fortløpende.

Annet vedlikehold:

Samtidig som arbeidet med taket startet, oppdaget beboere i nr 2 og 4 at kloakken var tett igjen. Eva i nr 2 kontaktet kommunen og det viste seg at de kommunale rørene hadde smuldret opp. Kommunen satte i gang massiv graving fra nr 2 til 8, og rørene ble byttet. I forbindelse med gravearbeidet kom det fram at kommunens rørsystem er «gammeldags», da det ikke er separate rør for vann og kloakk. Alt går i samme rør, og borettslaget vårt har også dette fra boligene og ut i veien. Kommunen er pålagt å legge nytt rørsystem for å separere vann og kloakk, men når dette skjer er ikke avklart. Det betyr at borettslaget også vil måtte bytte røropplegg, når kommunen bestemmer seg for å bytte i området vårt. Fram til det skjer, har det ingen hensikt å legge nye rør.

Under omlegging av taket er det byttet soveromsvinduer i nr 10, nr 16, 2 stk i nr 4 og kjøkkenvindu i nr 24. Det er også bestilt soveromsvindu til nr 24. Borettslaget har et vindu «til gode» hos Snekker'n på Ørebekk, da det ble bestilt feil størrelse på soveromsvinduet i nr 24. Snekkerfirma AS Aa-Bygg byttet vinduene. Totalt kr. 83000,-.

Vi har også byttet vannbrett under kjøkken- og stuevinduene og murt igjen en del sprekker enkelte steder.

23.9.2020 utarbeidet vi Ordensregler for borettslaget vårt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **618 561,-**

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 683 847**

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **2 094 866,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **801 399,-** 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

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1602,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i R Wickstrømsgate I Borettslag.

Lån

R Wickstrømsgate I Borettslag har lån i:

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 11 år

.

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

Opprinnelig 2015

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

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 635,- + mva fra i fjor.

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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i R Wickstrømsgate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert R Wickstrømsgate 1 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 - R Wickstrømsgate 1 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, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	249 554	283 330	249 554	801 399
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 094 866	101 961	144 744	274 554
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 334	6 334	6 334	6 334
Tillegg for nye langsiktige lån	16 2 800 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -159 623	-142 072	-146 000	-222 068
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	551 846	-33 777	5 078	58 820
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	801 399	249 553	254 632	860 219

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 969 388	363 304
Kortsiktig gjeld	-1 167 989	-113 751
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	801 399	249 553



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	607 104	607 104	607 000	759 000
Andre inntekter	3	11 457	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		618 561	607 104	607 000	759 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 839	-2 568	-2 568	-2 568
Styrehonorar	5	-18 212	-18 212	-18 212	-18 212
Avskrivninger	14	-6 334	-6 334	-6 334	-6 334
Revisjonshonorar	6	-3 500	-3 500	-3 492	-3 500
Forretningsførerhonorar		-39 650	-38 495	-39 688	-40 740
Konsulenthonorar	7	-11 880	-6 640	-6 500	-12 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-2 308 714	-129 915	-58 000	-29 000
Forsikringer		-54 669	-48 675	-51 108	-57 402
Festeavgift		-7 897	-7 897	-7 897	-7 897
Kommunale avgifter	9	-158 765	-146 408	-155 827	-159 751
TV-anlegg/bredbånd		-64 896	-58 896	-60 000	-66 842
Andre driftskostnader	10	-5 090	-9 540	-19 730	-10 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 683 847	-479 479	-431 756	-416 846
DRIFTSRESULTAT		-2 065 286	127 625	175 244	342 154
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 161	7 649	0	6 000
Finanskostnader	12	-36 741	-33 313	-30 500	-73 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 580	-25 664	-30 500	-67 600
ÅRSRESULTAT		-2 094 866	101 961	144 744	274 554
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	101 961		
Fra opptjent egenkapital		-582 021	0		
Udekket tap		-1 512 845	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 242 577	1 242 577
Andre varige driftsmidler	14	250 311	256 645
SUM ANLEGGSMIDLER		1 492 888	1 499 222
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	121 268
Driftskonto OBOS-banken		1 866 872	90 079
Sparekonto OBOS-banken		102 516	151 958
SUM OMLØPSMIDLER		1 969 388	363 304
SUM EIENDELER		3 462 276	1 862 526
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		0	582 020
Udekket tap	15	-1 512 845	0
SUM EGENKAPITAL		-1 511 645	583 220
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 699 132	1 058 755
Borettsinnskudd	17	106 800	106 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 805 932	1 165 555
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 166 446	113 565
Påløpte renter		395	186
Annen kortsiktig gjeld	18	1 148	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 167 989	113 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 462 276	1 862 526
Pantstillelse	19	4 606 800	1 806 800
Garantiansvar		0	0



10

R Wickstrømsgate I Borettslag

Fredrikstad, 24.02.2021
Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag

Vigdis Iren Eliassen/s/

Lasse Michael Houmark/s/

Lise Marie Mikalsen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	607 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	607 104

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon skade fra 2019	11 457
SUM ANDRE INNETEKTER	11 457

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 568
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	729
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 839

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 18 212.

NOTE: 6

**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 040
Teknisk servicekontrakt	-6 840
SUM KONSULENTHONORAR	-11 880

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Follo Tak. Rehabilitering av tak	-2 141 340
Fjeldstad Bygg Vinduer/dører	-97 421
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 238 761
Drift/vedlikehold bygninger	-66 868
Drift/vedlikehold VVS	-2 825
Kostnader dugnader	-260
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 308 714

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 549
Kommunale avgifter	-112 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 765

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-633
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-213
Bank- og kortgebyr	-2 057
Velferdskostnader	-1 148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 090

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24
Renter av sparekonto i OBOS-banken	558
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 579
SUM FINANSINNTEKTER	7 161

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-24 453
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 288
SUM FINANSKOSTNADER	-36 741

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris bygninger 1952	524 500
Forarbeid stenlegging 2010	234 052
Stenlegging	484 025
SUM BYGNINGER	1 242 577

Gnr.303/bnr.914

Tomten er festet til 2025 i 75 år fra 1950.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2010	316 677
Avskrevet tidligere	-60 032
Avskrevet i år	-6 334
	250 311
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	250 311

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-6 334****NOTE: 15****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 enkelteleiligheter 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2015 -1 681 219

Nedbetalt tidligere 622 464

Nedbetalt i år 148 153

-910 602

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -2 800 000

Nedbetalt i år 11 470

-2 788 530

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 699 132****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952 -106 800

SUM BORETTSINNSKUDD -106 800**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ref.utlegg gjelder 2020 mens utbetalt i 2021 -1 148

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 148**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 106 800

Pantelån 3 699 132

TOTALT 3 805 932

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

Bygninger 1 242 577

TOTALT 1 242 577



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961543. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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	Skifte tak	
2015	Vedlikehold og utbedringer	- Byttet takhatter og bly beslag, tett hull i tak og montert lufte kanaler - Reparert og tette sprekker i mur på endevegger
2013	Drenert nordre kortvegg	
2011	Stenlagt ved inngangen til husene	



Sak 5

Valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valgkomité

Eva C Zwiilmeyer og Vigdis Eliassen

foreslåes

Styrets innstilling

Valgkomité

Eva C Zwiilmeyer og Vigdis Eliassen

velges

Forslag til vedtak

Eva C Zwiilmeyer og Vigdis Eliassen

velges



Sak 6

Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Beate Skaar og Lasse Michael Houmark er foreslått som Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Styrets innstilling

Beate Skaar og Lasse Michael Houmark velges

Forslag til vedtak

Beate Skaar og Lasse Michael Houmark velges



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Leder Beate Skaar Rolf Wickstrøms Gate 6

Styremedlem Lasse Michael Houmark Rolf Wickstrøms Gate 10

Styremedlem Lise Marie Michalsen Rolf Wickstrøms Gate 16

C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem Rolf Wickstrøms Gate

Varamedlem Eva C Zwilgmeyer Rolf Wickstrøms Gate 2

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Delegert vara Rolf Wickstrøms Gate

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Valgkomité Vigdis Eliassen Rolf Wickstrøms Gate

Valgkomité Eva C Zwilgmeyer Rolf Wickstrøms Gate 2

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Beate Skaar

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Lasse Michael Houmark Houmark
- Lise Marie Michalsen

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva C Zwilgmeyer



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.