



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		590 400	553 591
Sum inntekter		590 400	553 591
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 384
Annen driftskostnad		3 503 666	422 206
Sum kostnader		3 532 191	449 590
Driftsresultat		-2 941 791	104 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 246	9 133
Sum finansinntekter		9 246	9 133
Annen finanskostnad		42 588	24 037
Sum finanskostnader		42 588	24 037
Netto finans		-33 342	-14 904
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 975 133	89 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 975 133	89 097
Årsresultat		-2 975 133	89 097
Totalresultat		-2 975 133	89 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 975 133	89 097
Sum overføringer og disponeringer		-2 975 133	89 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 747 176	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		24 207	
Sum fordringer		24 207	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		315 847	416 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 847	416 719
Sum omløpsmidler		340 054	416 719
SUM EIENDELER		2 087 230	2 163 895

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			776 285
Udekket tap		2 198 848	
Sum opptjent egenkapital		-2 198 848	776 285
Sum egenkapital		-2 197 648	777 485
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 993 586	1 086 507
Øvrig langsiktig gjeld		267 800	267 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 261 386	1 354 307
Sum langsiktig gjeld		4 261 386	1 354 307
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 492	23 833
Leverandørgjeld			37
Annen kortsiktig gjeld			8 233
Sum kortsiktig gjeld		23 492	32 103
Sum gjeld		4 284 878	1 386 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 087 230	2 163 895



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266300

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		590 400	553 591
Sum inntekter		590 400	553 591
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 384
Annen driftskostnad		3 503 666	422 206
Sum kostnader		3 532 191	449 590
Driftsresultat		-2 941 791	104 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 246	9 133
Sum finansinntekter		9 246	9 133
Annen finanskostnad		42 588	24 037
Sum finanskostnader		42 588	24 037
Netto finans		-33 342	-14 904
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 975 133	89 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 975 133	89 097
Årsresultat		-2 975 133	89 097
Totalresultat		-2 975 133	89 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 975 133	89 097
Sum overføringer og disponeringer		-2 975 133	89 097



Organisasjonsnr: 950 229 551
ROLF WICKSTRØMSGATE II BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		24 207	
Sum fordringer		24 207	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 847	416 719
Sum omløpsmidler		340 054	416 719
SUM EIENDELER		2 087 230	2 163 895
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



Udekket tap	2 198 848	
Sum opptjent egenkapital	-2 198 848	776 285
Sum egenkapital	-2 197 648	777 485
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 993 586	1 086 507
Øvrig langsiktig gjeld	267 800	267 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 261 386	1 354 307
Sum langsiktig gjeld	4 261 386	1 354 307
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 492	23 833
Leverandørgjeld		37
Annen kortsiktig gjeld		8 233
Sum kortsiktig gjeld	23 492	32 103
Sum gjeld	4 284 878	1 386 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 087 230	2 163 895



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3523 Rolf Wickstrømsgate II Borettslag





Til andelseierne i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3. mai 2022
kl. 18.00 i Dunkejongården i Gamlebyen i Fredrikstad.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 tirsdag 3. mai 2022
kl. 18.00 i Dunkejongården i 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat delvis dekkes av overføring fra egenkapital.
Resten overføres til udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 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, 05.04.2022

Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Mese Hasim Øystein Levinsen Terje Tangnæs

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mese Hasim	Rolf Wickstrøms Gate 26
Styremedlem	Øystein Levinsen	
Styremedlem	Terje Tangnæs	Rolf Wickstrøms Gate 46
Varamedlem	Turid Lisbeth Tøgersen	Rolf Wickstrøms Gate 38

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Mese Hasim		Rolf Wickstrøms Gate 26

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rolf Wickstrømsgate II Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

I løpet av året 2021 har styret hatt 8 styremøter.

Styret har gjennomført arbeidet med å rehabilitere tak med firmaet Follo tak og vedlikehold.

Utover dette har styret fortløpende behandlet innkomne henvendelser.

Pga. koronasituasjonen har det ikke vært arrangert en felles sammenkomst i borettslaget i 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 590.400,-.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes økning i felleskostnader i oktober.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3.532.191,-.
Dette er vesentlig høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak takarbeider.
Arbeidene er finansiert med lån/refinans.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2.975.133,-, og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital, samt overføring til udekket tap.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 316.562,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet 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 OBOS Banken. Lånet har flytende rente, og en løpetid på 25 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

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 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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, 6. april 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		384 616	366 887	384 616	316 562
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 975 133	89 097	72 675	120 900
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 630 747	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-723 668	-71 368	-74 000	-131 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-68 054	17 729	-1 325	-10 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		316 562	384 616	383 291	306 462
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		340 054	416 719		
Kortsiktig gjeld		-23 492	-32 103		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		316 562	384 616		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	590 400	552 000	562 000	677 000
Andre inntekter		0	1 591	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		590 400	553 591	562 000	677 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 384	-3 525	-3 700
Styrehonorar	4	-25 000	-24 000	-25 000	-26 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 700	-3 700
Forretningsførerhonorar		-40 095	-39 310	-40 400	-41 000
Konsulenthonorar	6	-3 531	-5 118	-3 000	-3 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-3 140 702	-54 420	-57 000	-45 000
Forsikringer		-81 375	-70 195	-72 300	-85 000
Festeavgift		-7 898	-7 898	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter	8	-138 615	-157 664	-153 000	-166 500
TV-anlegg/bredbånd		-80 615	-76 415	-78 700	-83 000
Andre driftskostnader	9	-4 809	-5 286	-7 300	-6 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 532 191	-449 590	-454 325	-474 100
DRIFTSRESULTAT		-2 941 791	104 001	107 675	202 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 246	9 133	0	0
Finanskostnader	11	-42 588	-24 037	-35 000	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-33 342	-14 904	-35 000	-82 000
ÅRSRESULTAT		-2 975 133	89 097	72 675	120 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-776 285	0		
Udekket tap		-2 198 848	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 747 176	1 747 176
SUM ANLEGGSMIDLER		1 747 176	1 747 176
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	24 207	0
Driftskonto OBOS-banken		257 223	358 222
Sparekonto OBOS-banken		58 624	58 497
SUM OMLØPSMIDLER		340 054	416 719
SUM EIENDELER		2 087 230	2 163 895
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		0	776 285
Udekket tap	14	-2 198 848	0
SUM EGENKAPITAL		-2 197 648	777 485
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 993 586	1 086 507
Borettsinnskudd	16	267 800	267 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 261 386	1 354 307
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	37
Påløpte renter		2 048	2 634
Påløpte avdrag		21 444	21 199
Annen kortsiktig gjeld		0	8 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 492	32 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 087 230	2 163 895
Pantstillelse	17	4 768 547	1 987 800
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 05.04.2022
Styret i Rolf Wickstrømsgate II Borettslag

Mese Hasim /s/

Øystein Levinsen /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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	590 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	590 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 531
SUM KONSULENTHONORAR	-3 531

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Follo Tak og Vedlikehold	-3 026 438
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 026 438
Drift/vedlikehold bygninger	-98 873
Drift/vedlikehold VVS	-5 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 471
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 140 702

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 448
Kommunale avgifter	-90 167
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-138 615

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

Lokalleie	-2 000
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 809

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	127
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 119
SUM FINANSINNTEKTER	9 246

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 485
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 387
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 716
SUM FINANSKOSTNADER	-42 588

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Gnr.303/bnr.922

Tomten er festet til Fredrikstad Kommune i 75 år fra 1950.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye betalte kommunale avgifter i 2021	24 207
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 207

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-870 000	
Nedbetalt tidligere	427 593	
Nedbetalt i år	42 722	
		-399 685

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-850 000	
Nedbetalt tidligere	205 900	
Nedbetalt i år	644 100	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2021	-3 630 747	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 846	
		-3 593 901

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 993 586****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-267 800****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 800
Pantelån	3 993 586
Påløpte avdrag	21 444
TOTALT	4 282 830

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

Bygninger	1 747 176
TOTALT	1 747 176



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 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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.
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:

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.