



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		817 458	761 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>817 458</b>	<b>761 721</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		24 919	20 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		571 910	1 123 776
<b>Sum kostnader</b>		<b>603 163</b>	<b>1 150 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>214 295</b>	<b>-389 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 423	8 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 423</b>	<b>8 096</b>
Annen finanskostnad		208 120	121 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 120</b>	<b>121 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 697</b>	<b>-113 414</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 598	-502 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 242 577	1 242 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		231 309	237 643
Sum varige driftsmidler		1 473 886	1 480 220
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		15 533	10 075
Sum finansielle anleggsmidler		15 533	10 075
Sum anleggsmidler		1 489 419	1 490 295
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 453	156 213
Sum fordringer		13 453	156 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 931	389 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		313 931	389 801
Sum omløpsmidler		327 384	546 014
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 816 803</b>	<b>2 036 308</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 246 457	2 264 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 246 457</b>	<b>-2 264 055</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 245 257</b>	<b>-2 262 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 930 022	4 035 650
Øvrig langsiktig gjeld		121 970	116 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 051 992</b>	<b>4 152 474</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 051 992</b>	<b>4 152 474</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 051	961
Leverandørgjeld		-18 983	145 728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 068</b>	<b>146 689</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 062 060</b>	<b>4 299 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 816 803</b>	<b>2 036 308</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370971

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 013 591  
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		817 458	761 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>817 458</b>	<b>761 721</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		24 919	20 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 334	6 334
Annen driftskostnad		571 910	1 123 776
<b>Sum kostnader</b>		<b>603 163</b>	<b>1 150 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>214 295</b>	<b>-389 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 423	8 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 423</b>	<b>8 096</b>
Annen finanskostnad		208 120	121 510
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 120</b>	<b>121 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 697</b>	<b>-113 414</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 598	-502 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>



Organisasjonsnr: 950 013 591  
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		1 242 577	1 242 577
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		231 309	237 643
Sum varige driftsmidler		1 473 886	1 480 220
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		15 533	10 075
Sum finansielle anleggsmidler		15 533	10 075
Sum anleggsmidler		1 489 419	1 490 295
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		13 453	156 213
Sum fordringer		13 453	156 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		313 931	389 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		313 931	389 801
Sum omløpsmidler		327 384	546 014
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 816 803</b>	<b>2 036 308</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 246 457	2 264 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 246 457</b>	<b>-2 264 055</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 245 257</b>	<b>-2 262 855</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 930 022	4 035 650
Øvrig langsiktig gjeld	121 970	116 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 051 992</b>	<b>4 152 474</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 051 992</b>	<b>4 152 474</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 051	961
Leverandørgjeld	-18 983	145 728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 068</b>	<b>146 689</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 062 060</b>	<b>4 299 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 816 803</b>	<b>2 036 308</b>



Organisasjonsnr: 950 013 591  
R WICKSTRØMSGATE I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3503

R Wickstrømsgate | Borettslag



## Velkommen til årsmøte i R Wickstrømsgate I Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

4. mars 2024 kl. 18:00, Kongsten barnehage.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økning av styrehonoraret for neste periode ( 2024)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Joachim Wisbech fra OBOS leder møtet

### Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Joachim Wisbech Protokollvitner velges på møtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

- 1. 3503 Rolf Wickstrømsgate btl, Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21.840,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 21.840,-



Sak 7

## Økning av styrehonoraret for neste periode ( 2024)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

*Styrehonoraret har i alle år vært nærmest symbolsk. Siden rekruttering spesielt til styreleder-rollen ser ut til å være en utfordring i vårt lille borettslag, går styret inn for å øke honoraret for å gjenspeile ansvaret og innsatsen som legges i en slik rolle. Ønsket er at denne jobben gjøres av en beboer og ikke en ekstern innleid styreleder.*

*Innleie av ekstern styreleder ligger på et mye høyere honorarnivå, opptil 100.00 kr. Styret legger frem følgende forslag til styrehonorar for 2024.*

*Styreleder kr 20.000,- brutto*

*2 styremedlemmer kr 15.000,- brutto*

### Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

### Forslag til vedtak

Forslaget foreslås vedtatt

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Beathe Skaar stiller til gjenvalg med forutsetning om flertall for vedtak om økning av styrehonorar for 2024

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Beathe Skaar

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Christin Zwiilmeyer

Sak 9



## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lise Marie Mikaelen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Merethe Olsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Beathe Skaar	Rolf Wickstrøms Gate 6
Styremedlem	Lise Marie Mikalsen	Rolf Wickstrøms Gate 16
Styremedlem	Merethe Olsen	Rolf Wickstrøms Gate 22
Varamedlem	Eva Christin Zwilmeyer	Rolf Wickstrøms Gate 2

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Beathe Skaar Rolf Wickstrøms Gate 6

Varadelegert  
Lise Marie Mikalsen Rolf Wickstrøms Gate 16

#### Valgkomiteen

Morten Marius M Apenes Rolf Wickstrøms Gate 12  
Martin Nybraaten Rolf Wickstrøms Gate 4

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås via e-post [rolfwickstromsgate1@styrerommet.no](mailto:rolfwickstromsgate1@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### 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

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.

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## **Styrets arbeid**

Styret har avholdt 8 styremøter inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte.

- Det har vært en del utskiftninger av vinduer utført av Snekker`n v/Jon Larsen.
- En service og befaring av vinduer og dører er blitt tatt i alle leiligheter av snekker Jon Larsen.
- Ny TV-og bredbånd avtale er blitt reforhandlet med Telenor.
- Reforhandlet lavere rente på lån i OBOS Banken.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak skifte vinduer og ytterdører.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i renter.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene, men eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i R Wickstrømsgate I Borettslag.

### Lån

R Wickstrømsgate I Borettslag har lån i

OBOS banken og OBOS boligkreditt, se note 16

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % øking grunnet generell lønns og prisvekst. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i R Wickstrømsgate I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R Wickstrømsgate I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
R Wickstrømsgate 1B, Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>399 324</b>	<b>336 180</b>	<b>399 324</b>	<b>317 317</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	17 598	-502 583	105 106	44 934
Tilbakeføring av avskrivning	14 6 334	6 334	6 334	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 425 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -105 628	-865 555	-106 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto	-312	-51	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-82 008</b>	<b>63 145</b>	<b>5 440</b>	<b>-55 066</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>317 316</b>	<b>399 325</b>	<b>404 764</b>	<b>262 251</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	327 384	546 014		
Kortsiktig gjeld	-10 068	-146 689		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>317 316</b>	<b>399 325</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	812 016	758 880	812 000	812 000
Andre inntekter	3	5 443	2 841	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>817 459</b>	<b>761 721</b>	<b>812 000</b>	<b>812 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 079	-2 568	-2 568	-3 079
Styrehonorar	5	-21 840	-18 212	-18 212	-21 840
Avskrivninger	14	-6 334	-6 334	-6 334	0
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 375	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-43 195	-41 450	-43 522	-45 786
Konsulenthonorar	7	-1 706	-1 640	-7 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-143 213	-715 956	-25 000	-30 000
Forsikringer		-67 390	-63 498	-66 673	-74 129
Festeavgift		-7 897	-7 897	-7 897	-7 897
Kommunale avgifter	9	-214 364	-203 374	-227 155	-248 314
TV-anlegg/bredbånd		-79 925	-72 817	-76 457	-83 921
Andre driftskostnader	10	-6 195	-10 368	-12 430	-7 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-603 163</b>	<b>-1 150 890</b>	<b>-500 148</b>	<b>-532 366</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>214 295</b>	<b>-389 169</b>	<b>311 852</b>	<b>279 634</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 423	8 096	562	8 300
Finanskostnader	12	-208 120	-121 510	-207 308	-243 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-196 697</b>	<b>-113 414</b>	<b>-206 746</b>	<b>-234 700</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>17 598</b>	<b>-502 583</b>	<b>105 106</b>	<b>44 934</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-502 583		
Reduksjon udekket tap		17 598	0		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 242 577	1 242 577
Andre varige driftsmidler	14	231 309	237 643
Miljøbankkonto, øremerket		15 533	10 075
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 489 419</b>	<b>1 490 295</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		13 453	156 213
Driftskonto OBOS-banken		207 532	286 203
Sparekonto OBOS-banken		106 399	103 598
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>327 384</b>	<b>546 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 816 803</b>	<b>2 036 308</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	15	-2 246 457	-2 264 055
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 245 257</b>	<b>-2 262 855</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 930 022	4 035 650
Borettsinnskudd	17	106 800	106 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	15 170	10 024
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 051 992</b>	<b>4 152 474</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-18 983	145 728
Påløpte renter		20 680	961
Påløpte avdrag		8 371	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 068</b>	<b>146 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 816 803</b>	<b>2 036 308</b>



10

R Wickstrømsgate I Borettslag

Pantstillelse	19	4 606 800	4 606 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.02.2024  
Styret i R Wickstrømsgate I Borettslag

Beathe Skaar/s/

Lise Marie Mikalsen/s/

Merethe Olsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	812 016
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>812 016</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

BTS Rørfornyning, deling av faktura betalt til Bademiljø	5 443
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 443</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 079
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 079</b>

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 2022/2023, og er på kr 21 840.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 706</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-132 358
Drift/vedlikehold VVS	-10 855
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-143 213</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 046
Kommunale avgifter	-150 318
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-214 364</b>

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

Andre fremmede tjenester	-176
Trykksaker	-763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-52
Bank- og kortgebyr	-2 054
Velferdskostnader	-1 571
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 195</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	905
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 113
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 034
Andre renteinntekter	371
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 423</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-137 474
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 646
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-208 120</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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	-79 034
Avskrevet i år	-6 334
	231 309
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>231 309</b>

**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(OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	143 260
Nedbetalt i år	44 756
	-2 611 984

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-1 425 000
Nedbetalt tidligere	46 090
Nedbetalt i år	60 872
	-1 318 038

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 930 022****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952 -106 800

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

Avsetning bomiljøtiltak -15 170

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-15 170****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 800
Pantelån	3 930 022
Påløpte avdrag	8 371
<b>TOTALT</b>	<b>4 045 193</b>

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

Bygninger	1 242 577
<b>TOTALT</b>	<b>1 242 577</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### 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	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.03.24

Selskapsnummer: 3503 Selskapsnavn: R Wickstrømsgate I Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

22 av 23

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.