Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	977 290 155
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET WESSELS GATE 11
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

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:	Gaute Håland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2022

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, 06.07.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	834 260	812 565
Sum inntekter		**611 087**	**608 563**
Kostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8,9	2 452 486	973 908
Sum kostnader		**2 481 010**	**1 002 434**
Driftsresultat		**-1 646 750**	**-189 868**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 937	2 384
Sum finansinntekter		**2 937**	**2 384**
Annen rentekostnad		57 044	50 297
Sum finanskostnader		**57 044**	**50 297**
Netto finans		**54 107**	**47 913**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-1 700 858**	**-237 781**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-1 700 858**	**-237 781**
Årsresultat		**-1 700 858**	**-237 781**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 700 857	-237 781
Sum overføringer og disponeringer		**-1 700 857**	**-237 781**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	422 941	422 941
Sum varige driftsmidler		**422 941**	**422 941**
Sum anleggsmidler		**422 941**	**422 941**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	28 696	75 989
Sum fordringer		**28 696**	**75 989**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 289	391 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**401 289**	**391 509**
Sum omløpsmidler		**429 985**	**467 497**
SUM EIENDELER		**852 926**	**890 438**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		**45 000**	**45 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 426 893	-7 726 035
Sum opptjent egenkapital		**-9 471 893**	**-7 771 035**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	11	**-9 426 893**	**-7 726 035**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 945 467	2 162 072
Øvrig langsiktig gjeld	12	7 004 041	6 104 203
Sum annen langsiktig gjeld		**9 949 508**	**8 266 275**
Sum langsiktig gjeld		**9 949 508**	**8 266 275**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		310 516	345 604
Annen kortsiktig gjeld	13	19 795	4 595
Sum kortsiktig gjeld		**330 311**	**350 199**
Sum gjeld		**10 279 819**	**8 616 474**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**852 926**	**890 438**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	9 949 508	8 266 275

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 589662

Enheten

Organisasjonsnummer:	977 290 155
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET WESSELS GATE 11
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

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:	Gaute Håland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2022

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, 07.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 977 290 155
BORETTSLAGET WESSELS GATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	834 260	812 565
Sum inntekter		**611 087**	**608 563**
Kostnader			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 452 486	973 908
Sum kostnader		**2 481 010**	**1 002 434**
Driftsresultat		**-1 646 750**	**-189 868**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 937	2 384
Sum finansinntekter		**2 937**	**2 384**
Annen rentekostnad		57 044	50 297
Sum finanskostnader		**57 044**	**50 297**
Netto finans		**54 107**	**47 913**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-1 700 858**	**-237 781**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-1 700 858**	**-237 781**
Årsresultat		**-1 700 858**	**-237 781**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 700 857	-237 781
Sum overføringer og disponeringer		**-1 700 857**	**-237 781**

Organisasjonsnr: 977 290 155
BORETTSLAGET WESSELS GATE 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	422 941	422 941
Sum varige driftsmidler		**422 941**	**422 941**
Sum anleggsmidler		**422 941**	**422 941**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	28 696	75 989
Sum fordringer		**28 696**	**75 989**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 289	391 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**401 289**	**391 509**
Sum omløpsmidler		**429 985**	**467 497**
SUM EIENDELER		**852 926**	**890 438**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		**45 000**	**45 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 426 893	-7 726 035
Sum opptjent egenkapital		**-9 471 893**	**-7 771 035**
Sum egenkapital	**11**	**-9 426 893**	**-7 726 035**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 945 467	2 162 072
Øvrig langsiktig gjeld	12	7 004 041	6 104 203

Sum annen langsiktig gjeld		**9 949 508**	**8 266 275**
Sum langsiktig gjeld		**9 949 508**	**8 266 275**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		310 516	345 604
Annen kortsiktig gjeld	13	19 795	4 595
Sum kortsiktig gjeld		**330 311**	**350 199**
Sum gjeld		**10 279 819**	**8 616 474**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**852 926**	**890 438**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	9 949 508	8 266 275

Organisasjonsnr: 977 290 155
BORETTSLAGET WESSELS GATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**117 299**	**634 129**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-1 700 857	-237 781
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	783 395	-75 047
Endringer i andre langsiktige poster	899 838	-204 002
B. Årets endring disponible midler	**-17 624**	**-516 831**
C. Disponible midler	**99 674**	**117 299**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	429 985	467 497
Kortsiktig gjeld	-330 311	-350 199
C. Disponible midler	**99 674**	**117 299**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

548 Borettslaget Wessels gate 11 Org. nr 977290155

Resultatregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	611 087	608 563	600 000	641 782
Sum leieinntekt		**611 087**	**608 563**	**600 000**	**641 782**
Sum inntekt		**611 087**	**608 563**	**600 000**	**641 782**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	3 500	3 500
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	1
Driftskostnad					
Energikostnad	4	57 432	37 654	40 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale		0	0	5 000	5 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	100 496	91 960	128 000	108 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	3 778	3 000	1
Reparasjon og vedlikehold	7	2 017 508	617 801	360 000	34 000
Revisjonshonorar		4 200	4 105	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		52 244	51 021	52 500	55 000
Andre honorar	8	76 534	15 350	5 000	5 000
TV/bredbånd		61 379	60 352	61 500	64 000
Kontingent og gaver		15 012	30 024	15 000	15 000
Forsikring		65 595	60 732	71 500	74 000
Andre kostnader	9	2 086	1 131	2 000	2 000
Sum kostnad		**2 481 010**	**1 002 434**	**776 500**	**420 002**
Driftsresultat før IN		**-1 869 923**	**-393 871**	**-176 500**	**221 780**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		223 173	204 002	0	0
Driftsresultat etter IN		**-1 646 750**	**-189 868**	**-176 500**	**221 780**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 937	2 384	0	0
Rentekostnad		57 044	50 297	39 451	50 734
Netto finansposter		**54 107**	**47 913**	**39 451**	**50 734**
Årsresultat		**-1 700 857**	**-237 781**	**-215 951**	**171 046**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 700 857	-237 781	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 700 857**	**-237 781**	**0**	**0**

548 Borettslaget Wessels gate 11 Org. nr 977290155

Balanse 2021 Borettslaget Wessels gate 11

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	422 941	422 941
Sum anleggsmidler		**422 941**	**422 941**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	64	164
Forskuddsbetalte kostnader		28 632	75 825
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		401 289	391 509
Sum omløpsmidler		**429 985**	**467 497**
SUM EIENDELER		**852 926**	**890 438**

548 Borettslaget Wessels gate 11 Org. nr 977290155

Balanse 2021 Borettslaget Wessels gate 11

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		**45 000**	**45 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 471 893	-7 771 035
Sum opptjent egenkapital		**-9 471 893**	**-7 771 035**
Sum egenkapital	**11**	**-9 426 893**	**-7 726 035**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 945 467	2 162 072
Borettsinnskudd		227 500	227 500
IN nedbetalt fellesgjeld	12	6 776 541	5 876 703
Sum langsiktig gjeld		**9 949 508**	**8 266 275**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		310 516	345 604
Påløpne renter		491	219
Annen kortsiktig gjeld	13	19 304	4 376
Sum kortsiktig gjeld		**330 311**	**350 199**
Sum gjeld		**10 279 819**	**8 616 474**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**852 926**	**890 438**
Pantstillelser	14	9 949 508	8 266 275

Sted:_____ Dato:_____

Gaute Håland	Kristoffer Aardal Hanssen	Christopher Dambakk
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

548 Borettslaget Wessels gate 11 Org. nr 977290155

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	399 636	399 636
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	28 803	0
3610 Sameieinnbetalinger	18 348	18 348
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	62 568	62 568
3650 Innkrevde felleskostn. renter	30 867	56 766
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	70 865	71 245
Sum	**611 087**	**608 563**

Konto 3602 gjelder nedbetaling av nytt lån.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	25 000
Sum	**28 525**	**28 525**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	422 941
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	422 941
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	422 941
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP1149000.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 860 kvm. G.nr 208, b.nr 813, og utgjør kr. 76 129 av byggets verdi.

548 Borettslaget Wessels gate 11 Org. nr. 977290155

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	57 432	37 654
Sum	**57 432**	**37 654**

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	100 496	91 960
Sum	**100 496**	**91 960**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	79
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 699
Sum	**0**	**3 778**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	133 175	481 853
6602 Vedlikehold VVS	37 541	0
6603 Vedlikehold elektro	1 794	32 744
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 988	54 417
6630 Egenandel forsikring	25 959	10 000
6644 Fasade/balkonger	4 200	4 200
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 796 851	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	34 588
Sum	**2 017 508**	**617 801**

Konto 6645 gjelder faktura fra A. Hansen Blikkenslagerverksted AS.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Note 8 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 971	15 350
6720 Juridisk honorar	24 438	0
6730 Teknisk honorar	34 125	0
Sum	**76 534**	**15 350**

Konto 6714 gjelder honorar vedrørende IN-avtale samt viderefakturering av eiendomsskatt.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand,reklamere mot utbygger.
Konto 6730 gjelder fakturaer fra Opak AS.

Note 9 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	1 315	972
7772 Omkostninger inkasso	119	0
7773 Omkostninger innkreving	135	130
7790 Andre kostnader	540	0
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	-22	27
Sum	**2 086**	**1 131**

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	64	164
Sum	**64**	**164**

Konto 1570 gjelder opptjente renter fra klare finans.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 000	0	45 000
Sum innskutt egenkapital	**45 000**	**0**	**45 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 771 035	-1 700 858	-9 471 893
Sum opptjent egenkapital	**-7 771 035**	**-1 700 858**	**-9 471 893**
Sum egenkapital	**-7 726 035**	**-1 700 858**	**-9 426 893**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16364187371**	**12127192330**	**12127192322**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2011	2011
Rentesats:	1.79 %	1.95 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	593 980	9 283 559
Lånesaldo 01.01:	0	121 612	2 040 459
Avdrag i perioden:	25 538	77 127	1 113 940
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 974 462**	**44 485**	**926 520**
Saldo 5 år frem i tid:	1 708 566	34 108	746 684
Andelssaldo 01.01:	0	333 085	5 543 618
Innbetalt IN i perioden:	0	72 731	1 050 280
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	14 967	208 206
Andelssaldo 31.12:	**0**	**390 849**	**6 385 692**
Sum pantegjeld for lån:	**1 974 462**	**435 334**	**7 312 212**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192322	1	926 520	926 520
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192330	1	34 430	34 430
	1	6 520	6 520
	1	3 536	3 536
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364187371	2	244 199	488 398
	4	214 978	859 912
	1	173 235	173 235
	1	133 579	133 579
	1	131 492	131 492
	2	93 923	187 846

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 11

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	8 492	4 373
2997 IN konto betalinger	10 812	4
Sum	**19 304**	**4 376**

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	9 722 008
Innskuddskapital	227 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 949 508**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**422 941**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 328 400, selskapets andel av dette er kr. 227 500.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Wessels gate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Wessels gate 11

Styreleder	Gaute Håland (sign.)	07.06.2022
Styremedlem	Christopher Dambakk (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Kristoffer Aardal Hanssen (sign.)	07.06.2022

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Wessels Gate 11s 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 8. juni 2022
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor