



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 288 108
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: WEXELS PLASS ABC SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 950 779	4 950 794
Sum inntekter		4 950 779	4 950 794
Kostnader			
Lønnskostnad		344 012	231 210
Annen driftskostnad		6 154 626	4 318 249
Sum kostnader		6 498 637	4 549 459
Driftsresultat		-1 547 858	401 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109 059	104 221
Sum finansinntekter		109 059	104 221
Annen finanskostnad		1 124	133
Sum finanskostnader		1 124	133
Netto finans		107 936	104 088
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 439 922	505 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 439 922	505 423
Årsresultat		-1 439 922	505 423
Totalresultat		-1 439 922	505 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 439 922	505 423
Sum overføringer og disponeringer		-1 439 922	505 423



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		250 291	283 935
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		280 000	280 000
Sum varige driftsmidler		530 291	563 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		530 291	563 935
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		198 978	
Andre fordringer		188 181	297 041
Sum fordringer		387 158	297 041
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		5 460 794	5 399 939
Sum investeringer		5 460 794	5 399 939
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 294 707	2 483 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 294 707	2 483 995
Sum omløpsmidler		7 142 659	8 180 975
SUM EIENDELER		7 672 950	8 744 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 789 289	8 229 211
Sum opptjent egenkapital		6 789 289	8 229 211
Sum egenkapital		6 789 289	8 229 211
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		817 014	280 462
Skyldige offentlige avgifter		36 960	
Annen kortsiktig gjeld		29 687	235 237
Sum kortsiktig gjeld		883 661	515 699
Sum gjeld		883 661	515 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 672 950	8 744 910



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325305

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 288 108
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: WEXELS Plass ABC SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 992 288 108
WEXELS Plass ABC SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 950 779	4 950 794
Sum inntekter		4 950 779	4 950 794
Kostnader			
Lønnskostnad		344 012	231 210
Annen driftskostnad		6 154 626	4 318 249
Sum kostnader		6 498 637	4 549 459
Driftsresultat		-1 547 858	401 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		109 059	104 221
Sum finansinntekter		109 059	104 221
Annen finanskostnad		1 124	133
Sum finanskostnader		1 124	133
Netto finans		107 936	104 088
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 439 922	505 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 439 922	505 423
Årsresultat		-1 439 922	505 423
Totalresultat		-1 439 922	505 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 439 922	505 423
Sum overføringer og disponeringer		-1 439 922	505 423



Organisasjonsnr: 992 288 108
WEXELS PLASS ABC SAMEIE

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

250 291

283 935

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

280 000

280 000

Sum varige driftsmidler

530 291

563 935

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

530 291

563 935

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

198 978

Andre fordringer

188 181

297 041

Sum fordringer

387 158

297 041

Investeringer

Andre finansielle

instrumenter

5 460 794

5 399 939

Sum investeringer

5 460 794

5 399 939

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 294 707

2 483 995

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 294 707

2 483 995

Sum omløpsmidler

7 142 659

8 180 975

SUM EIENDELER

7 672 950

8 744 910

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 789 289	8 229 211
Sum opptjent egenkapital	6 789 289	8 229 211
Sum egenkapital	6 789 289	8 229 211
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	817 014	280 462
Skyldige offentlige avgifter	36 960	
Annen kortsiktig gjeld	29 687	235 237
Sum kortsiktig gjeld	883 661	515 699
Sum gjeld	883 661	515 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 672 950	8 744 910



Organisasjonsnr: 992 288 108
WEXELS Plass ABC SAMEIE

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

Wexels Plass Abc Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

Selskapsnummer: 5741





Velkommen til årsmøte i Wexels Plass Abc Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5741>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Wexels Plass Abc Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen og Kaia Mathiesen er valgt.

Sak 4

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. 5741 Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Ole Fosse



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Eivind Engelsjord	Herslebs Gate 17 C
Styremedlem	Bjørn Ole Fosse	Herslebs Gate 17 C
Styremedlem	Odd Holmen	Herslebs Gate 17 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Wexels Plass Abc Sameie

Sameiet består av 135 seksjoner.

Wexels Plass Abc Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992288108, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Herslebs Gate 17 A
Herslebs Gate 17 B
Herslebs Gate 17 C

Gårds- og bruksnummer:

229 236

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Wexels Plass Abc Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøte i tillegg til diverse arbeidsmøter og befaringer. Styret har behandlet 35 saker med stort og smått og av de viktigste sakene kan det nevnes arbeide med nytt callinganlegg, endring av leverandør av renhold og vaktmester tjenester og større driftsutfordringer som lekkasje fra tak etc. Styret har også hatt fokus på økonomien og lett etter muligheter for en mer økonomisk drift.

Videre har vi hatt fokus på samarbeidet med Wexelsplass Fellesameie som vi er en del. Styret har ikke kunne føre god nok kontroll på hvordan vårt økonomiske bidrag blir brukt og styret vil også i kommende periode sette søkelys på dette.

Vi håper at de fleste nå har fått det varmere inne etter at vi har hatt service på de fleste radiatorene, men det vil også bli gjort sentrale tiltak for å bedre effektiviteten.

Strømprisene bekymrer oss, men foreløpig er det ikke vedtatt noen ekstra økning i felleskostnadene for å kompensere for dette, men heller brukt noe av vår egenkapital. Dette kan vi gjøre da sameie har en solid økonomi og det viser hvor viktig det er å ha reserver til uforutsette utgifter.

Om om energiprisene holder seg høye fremover vil nok også vi måtte øke felleskostnaden noe, samtidig som styret undersøker energibesparende tiltak som f.eks individuell måling av forbruk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 950 779.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 498 637.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold som arbeid utført på takterrasse og

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 439 922** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 6 258 998.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Wexels Plass Abc Sameie.

Lån

Wexels Plass Abc Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Wexels Plass ABC Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass ABC Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KMHS5H-23TQH-CMTQM-EVDK7-FVK8A-W83HK



WEXELS PLASS ABC SAMEIE
ORG.NR. 992 288 108, KUNDENR. 5741

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 950 744	4 950 744	4 951 000	4 950 000
Andre inntekter	3	35	50	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 950 779	4 950 794	4 951 000	4 950 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 512	-21 210	-30 000	-34 000
Styrehonorar	5	-301 500	-210 000	-210 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-14 006	-11 923	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-185 895	-180 745	-186 000	-191 000
Konsulenthonorar	7	-54 993	-19 419	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-1 244 155	-470 110	-557 000	-557 000
Forsikringer		-336 003	-319 946	-342 000	-363 000
Kommunale avgifter	9	-1 030 548	-1 017 300	-1 047 000	-1 058 000
Garasjer	10	-9 958	-2 300	-2 000	-10 000
Parkeringsplasser		0	-790	0	0
Kostnader sameie	20	-463 694	-406 529	-436 000	-436 000
Energi/fyring	11	-1 688 920	-750 519	-1 488 000	-1 488 000
TV-anlegg/bredbånd		-682 950	-674 837	-680 000	-703 000
Andre driftskostnader	12	-443 504	-463 832	-477 000	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 498 637	-4 549 459	-5 487 000	-5 439 000
DRIFTSRESULTAT		-1 547 858	401 335	-536 000	-489 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	109 059	104 221	90 000	90 000
Finanskostnader	14	-1 124	-133	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		107 936	104 088	90 000	90 000
ÅRSRESULTAT		-1 439 922	505 423	-446 000	-399 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	505 423		
Fra opptjent egenkapital		-1 439 922	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	250 291	283 935
Andre varige driftsmidler	15	280 000	280 000
SUM ANLEGGSMIDLER		530 291	563 935
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 414	32 045
Kundefordringer		198 978	0
Forskuddsbetalte kostnader		176 767	170 738
Andre kortsiktige fordringer	16	0	94 258
Andre obligasjoner		5 460 794	5 399 939
Driftskonto OBOS-banken		21 396	142 271
Skattetrekkkonto OBOS-banken		28 289	0
Sparekonto OBOS-banken		1 245 021	2 341 724
SUM OMLØPSMIDLER		7 142 659	8 180 975
SUM EIENDELER		7 672 950	8 744 910
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 789 289	8 229 211
SUM EGENKAPITAL		6 789 289	8 229 211
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 687	21 947
Leverandørgjeld		817 014	280 462
Skyldige offentlige avgifter	17	36 961	0
Energiavregning	18	0	0
Annen kortsiktig gjeld	19	0	213 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		883 661	515 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 672 950	8 744 910
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	20	92 421	261 746

Oslo, 22.02.2022

Styret i Wexels Plass Abc Sameie



Per Christian Larsen/s/

Eivind Engelsjord/s/

Bjørn Ole Fosse/s/

Odd Holmen/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 722 544
Get grunnpakke	1 039 200
Seksjonert lokale	189 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 950 744

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekt	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

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

Arbeidsgiveravgift	-42 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 512

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 2020/2021, og er på kr 301 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 006.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 500
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-15 700
Solibo	-10 794
SUM KONSULENTHONORAR	-54 993

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid, tak/takterrasse	-365 538
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-365 538
Drift/vedlikehold bygninger	-245 613
Drift/vedlikehold VVS	-74 286
Drift/vedlikehold elektro	-171 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 701
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 002
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 692
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 244 155

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-606 556
Renovasjonsavgift	-423 992
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 030 548

**NOTE: 10****GARASJER**

Garasje, teknisk rom	-9 958
SUM KOSTNADER GARASJER	-9 958

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-293 928
Fjernvarme	-1 394 991
SUM ENERGI / FYRING	-1 688 920

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-15 600
Vaktmestertjenester	-190 339
Renhold ved firmaer	-211 095
Kopieringsmateriell	-2 070
Andre kontorkostnader	-560
Telefon, annet	-15 172
Porto	-3 923
Bank- og kortgebyr	-4 746
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 504

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 450
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 569
Avkastning Storebrand	62 743
SUM FINANSINTEKTER	109 059

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 124
SUM FINANSKOSTNADER	-1 124

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Innskudd garasje	
Tilgang 2017	280 000
	280 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	280 000

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	0
SUM ANDRE FORDRINGER	

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 289
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 672
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-36 961

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	0

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 80286/554195 deler av Wexels Plass Garasjesameie s 5821 og 8713/21853 deler av Wexels Plass Fellessameie s.5820.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i overnevnte selskaper.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i overnevnte selskaper, og utgjør kr. 94.421,-

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftskostnadene i s 5820 og 5821er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



Valg av tillitsvalgte/styremedlemmer

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Bjørn Ole Fosse



Annem informasjon om sameiet

Styret

I styret sitter en representant for A, en for B og en for C + styreleder. Styret ber om at representanten for det bygget man bor i kontaktes ved henvendelser

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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos fellessameiet via styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos firma. Informasjon henger på oppslagstavlene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79471111. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.22

Selskapsnummer: 5741 **Selskapsnavn:** Wexels Plass Abc Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Christian Larsen og Kaia Mathiesen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Bjørn Ole Fosse

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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.