



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 942 065  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WEXELS PLASS D SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 814 778	1 773 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 814 778</b>	<b>1 773 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	109 379
Annen driftskostnad		1 964 068	1 833 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 066 759</b>	<b>1 943 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-251 981</b>	<b>-169 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 340	20 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 340</b>	<b>20 339</b>
Annen finanskostnad		56	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 284</b>	<b>20 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 697	-149 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		76 658	73 303
Sum varige driftsmidler		76 658	73 303
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 658	73 303
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		77 654	76 735
Sum fordringer		77 654	76 735
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 451 439	2 774 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 451 439	2 774 997
Sum omløpsmidler		2 529 093	2 851 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 605 752</b>	<b>2 925 035</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 432 034	2 650 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 432 034</b>	<b>2 650 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 432 034</b>	<b>2 650 730</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		154 737	260 231
Skyldige offentlige avgifter			77
Annen kortsiktig gjeld		18 981	13 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 718</b>	<b>274 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 718</b>	<b>274 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 605 752</b>	<b>2 925 035</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 604510

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 942 065  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WEXELS Plass D SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2023



Organisasjonsnr: 993 942 065  
WEXELS PLASS D SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 814 778	1 773 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 814 778</b>	<b>1 773 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	109 379
Annen driftskostnad		1 964 068	1 833 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 066 759</b>	<b>1 943 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-251 981</b>	<b>-169 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 340	20 339
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 340</b>	<b>20 339</b>
Annen finanskostnad		56	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 284</b>	<b>20 339</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-218 697	-149 624
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-218 697	-149 624
<b>Årsresultat</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-218 697	-149 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>



Organisasjonsnr: 993 942 065  
WEXELS PLASS D SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		76 658	73 303
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 658	73 303
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		77 654	76 735
Sum fordringer		77 654	76 735
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 451 439	2 774 997
Sum omløpsmidler		2 529 093	2 851 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 605 752</b>	<b>2 925 035</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 432 034	2 650 730



Sum opptjent egenkapital	2 432 034	2 650 730
Sum egenkapital	2 432 034	2 650 730
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	154 737	260 231
Skyldige offentlige avgifter		77
Annen kortsiktig gjeld	18 981	13 997
Sum kortsiktig gjeld	173 718	274 305
Sum gjeld	173 718	274 305
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 605 752</b>	<b>2 925 035</b>



Organisasjonsnr: 993 942 065  
WEXELS PLASS D SAMEIE

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

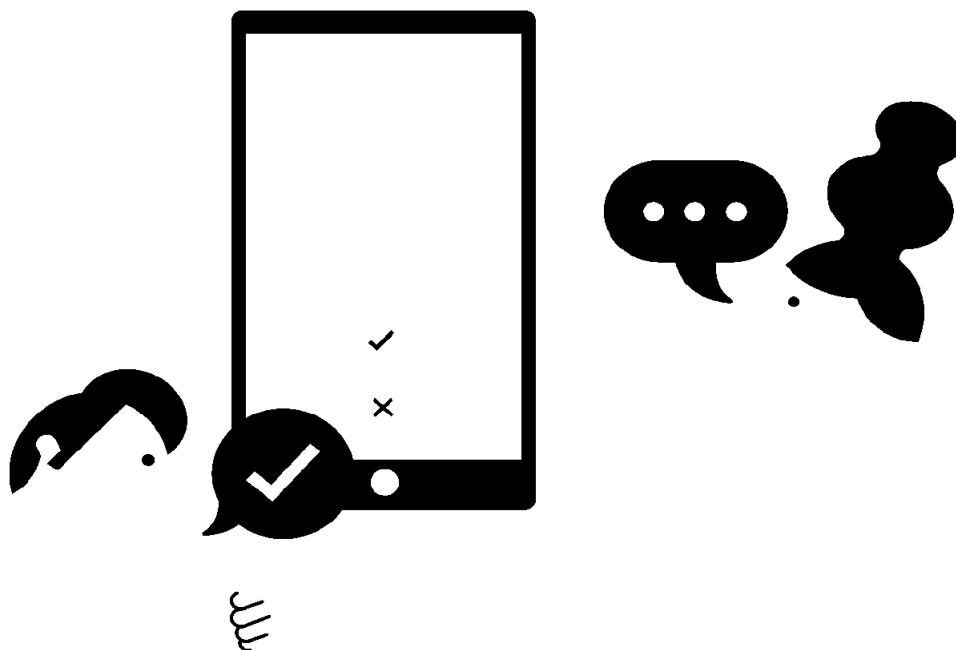
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Wexels Plass D Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 5832





## Velkommen til årsmøte i Wexels Plass D 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 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5832>

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wexels Plass D Sameie**



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.

### Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

## 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

Leiv A Hov og Anders Rogg er valgt

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat som i underskudd foreslås ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 5832 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Markus Wold



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Yngvar Myrvold	Herslebs Gate 25
Styremedlem	Peter Flem	Herslebs Gate 25
Styremedlem	Markus Wold	Herslebs Gate 25

### Valgkomiteen

Leiv Jørgen Hov

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [wexelsplassd@styrerrommet.no](mailto:wexelsplassd@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

### Generelle opplysninger om Wexels Plass D Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Wexels Plass D Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993942065, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229      237

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

Wexels Plass D Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2022

Vi har i denne perioden hatt 1 fysisk styremøte og 1 digitalt i D-sameiet., pluss div. kontakt på nett,

Styret har som i foregående år lagt vekt på å utvide samarbeidet med de andre tilliggende sameier. Dette har ført til gode prosesser rundt utvikling av drift og økonomi. Vi har 1 representant i fellesstyre.. Felles-styret står for vedlikehold og innkjøp til fellesområdene, men driver også og henter inn service-anbud på vegne av de forskjellige sameine.

## Vedlikehold

- 1 Heisen har hatt mye stans i 2022, pgs at døren har gått ut av sporet. Det er løst ved at heismontørene i februar 2023 endret hastigheten for åpningsmekanismen. Etter det har vi ikke hatt problemer.
- 2 Vi har årlige besøk av brannkontroll-firma, som sjekker at leiligheter har korrekt brannutstyr. Vi har planer om å montere opp brannslukningsapparat i felles-områdene og merke Nødutganger enda bedre.
- 3 Renholdsfirmaet Maica Flores har vært renholder hos oss i 4 år og styret er tilfreds med hvordan arbeidet utføres. I februar 22 ble trappeoppgang vasket og bonet og resten av gangen vasket ned. Vi har også inngått en avtale med dem om å rengjøre gulvene i bodområdene en gang i måneden.
- 4 Utearealet må antagelig oppgraderes noe . Profesjonell beskjæring av frukttrærne vil gjøres hvert år framover. Det er diskusjon i Felles-sameiet om vi skal kontakte et eksternt gartner-firma i stedet for å bruke våre interne gartnere.
- 5 Vi sjekker stadig kjøkkenvifter i alle leilighetene med tanke på at lukt og lyd spres mellom noen av seksjonene. Det er sannsynlig at en del har satt inn vifter med elektrisk trekk, noe som ikke er tillatt i følge vedtektene. Noen leiligheter har fått beskjed om å bytte viftene.
- 6 Styret er i gang med å undersøke om varme-tilførsel via fjernvarme fungerer bra nok og om radiatorene blir så varme som de skal være ved temperaturskifte utendørs. Vi har snakket med FORTUM om å justere eller reparere apparatet som regulerer radiatorene.
- 7 Mange av beboerne har ikke kontakt med porttelefonen og må dermed gå ned og åpne for sine gjester. Vi kontakter OPENNET som skal gå gjennom utstyret vårt og se om det er mulig å justere/skifte ut deler. Oddvar Østensen i E-sameiet har undersøkt mulighetene for et system med mobiltelefoni, nytt tastatur, og separate rutere i strømrømmene.

## Sikkerhet

Bomiljøvakten fra Securitas fungerer bra, og vi oppfordrer våre beboere til å benytte seg av denne ved festbråk eller tilfeller der de ikke føler usikkerhet. Det har vært relativt få tilfeller av festbråk i 2022. Takterrassen stenges hver dag kl. 23.00. Vi følger opp hendelser med advarsler og samtaler med de beboerne som ikke følger sameie-reglene for ro og orden. Noen av leieboerne har blitt bedt om å flytte pga. gjentatte overtredelser av ordensregler, i samråd med eier av seksjonene de bor i.



Vi stenger fremdeles av takterrassen mellom E og D etter kl. 23.00 for å hindre festbråk på taket i helgene. Nyttårsaften stenger vi av felles takterrasse.

## Bredbåndsleverandør

- Riks-TV har vært samarbeidsvillige og raske til å fikse problemer underveis med montering av nye bokser og kabler. Styret har ikke fått inn klager på tilbudet de leverer og kunde-servicen er god.
- Regning på TV og Internett sendes hver enkelt seksjonseier separat og er ikke lenger en del av fellesutgiftene.

## Styretavla

I februar 2018 inngikk vi en avtale med firmaet **STYRETAVLA.NO**. Dette består av en interaktiv TV-skjerm tilknyttet Internett. Den henger innenfor inngangsdøra på D-bygget. Styretavla har i blitt brukt til intern kommunikasjon i bygget, enten fra styret til beboerne eller beboerne seg imellom.

Tavla inneholder også felles informasjon, rutetabeller for buss og trikk og værmeldinger for dagene fremover i Oslo. Dette fungerer godt og er et velkomment tilbud for beboerne.

## Innglassing av verandaer

Det gjensto bare en leverandør i den siste runden av anbud til montering av nye rekkverk og tak på verandaer. Regningen var såpass betydelig at D-E og F trakk seg fra prosjektet, som ville resultert i at alle sameiene måtte låne store summer for å få realisert innglassing.

## Vaktmester

Vi leier fremdeles inn tjenester fra Profesjonell vaktmester tjeneste AS.

Dette ser ut til å fungere tilfredsstillende, selv om det påregnes noe lenger venting for utføring av enkelte oppdrag. . Oddvar Østensen i E-bygget utfører en del mindre tjenester og kan også være behjelpelig med justering av radiatorer og andre ting rundt i leilighetene. I D-sameiet er Oddvar bl.a behjelpelig med lysarmatur og vedlikehold på dører, takveranda og heis i fellesområdene våre.

## Planer

- Planer for 2023 er fremdeles å drifte sameiet så gunstig som mulig, og ikke påføre andelseierne ekstra og unødige kostnader.
- Vi hevet fellesutgiftene med 5% 1. Juli 2022. Dette skyldtes både det samlede underskuddet fra i fjor, og sterkt økende priser på drivstoff/energi og strøm. Selv med denne økningen gikk vi minus ca 80 000 i fjor. Styreleder har sagt fra seg 15.000 i honorar som går tilbake til sameiet. Vi har ingen ytterligere planer om å heve fellesutgiftene.



Styrets ønske er at flere av beboerne vil være med å ta ansvar for eiendommenes beskaffenhet og områdetets trivsel. Det vil også øke verdien av eiendommen vår, og gjøre den attraktiv for nye interessenter.

Vi håper på å kunne arrangere en sommerfest på takterrassen i juli.

STYRELEDER  
Yngvar Myrvold

STYREMEDLEM  
Peter Flem

STYREMEDLEM  
Markus Wold



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostander til energi/fyring.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 355 375.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wexels Plass D Sameie.

### **Lån**

Wexels Plass D Sameie har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Wexels Plass D Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass D Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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 sameiet 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.

#### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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>

Penneo DokumentID: HZ5EA-EQ3UU-ED6ZN-UB3WN-L3AGW-J4WHZ



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HZ5EA-EQ3UJ-ED6ZN-UB3WN-L3AGW-J4WH2



**WEXELS PLASS D SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 942 065, KUNDENR. 5832**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 814 778	1 773 216	1 773 000	1 978 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 814 778</b>	<b>1 773 216</b>	<b>1 773 000</b>	<b>1 978 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-19 379	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-9 801	-9 608	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 283	-111 060	-114 000	-121 000
Konsulenthonorar	6	-64 615	-17 018	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-218 762	-135 130	-165 000	-165 000
Forsikringer		-125 892	-120 063	-130 000	-138 600
Kommunale avgifter	8	-325 741	-311 326	-320 000	-375 020
Kostnader sameie	13	-157 553	-182 981	-154 000	-154 000
Energi/fyring	9	-754 077	-734 717	-680 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 387	-107 098	-114 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-75 957	-104 801	-99 000	-99 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 066 759</b>	<b>-1 943 180</b>	<b>-1 895 000</b>	<b>-2 065 620</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-251 981</b>	<b>-169 964</b>	<b>-122 000</b>	<b>-87 620</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 340	20 339	0	0
Finanskostnader	12	-56	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>33 284</b>	<b>20 339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-218 697</b>	<b>-149 624</b>	<b>-122 000</b>	<b>-87 620</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-218 697	-149 624		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	76 658	73 303
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 658</b>	<b>73 303</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		270	4 326
Forskuddsbetalte kostnader		77 384	72 409
Driftskonto OBOS-banken		263 854	106 372
Sparekonto OBOS-banken		2 187 586	2 668 625
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 529 093</b>	<b>2 851 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 605 752</b>	<b>2 925 035</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 432 034	2 650 730
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 432 034</b>	<b>2 650 730</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 981	13 454
Leverandørgjeld		154 737	260 231
Skyldige offentlige avgifter		0	77
Annen kortsiktig gjeld		0	543
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>173 718</b>	<b>274 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 605 752</b>	<b>2 925 035</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	16 156	37 792

Oslo, 01.04.2023,

STYRET I WEXELS PLASS D SAMEIE

Yngvar Myrvold/s/

Peter Flem/s/

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

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

Felleskostnader	1 704 114
TV	13 920
Kabel-TV	96 744
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 814 778</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 801.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-64 615
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-64 615</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 582
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 620
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-218 762</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-219 738
Renovasjonsavgift	-106 003
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-325 741</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-148 022
Fjernvarme	-606 055
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-754 077</b>

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

Renhold ved firmaer	-64 880
Andre fremmede tjenester	-3 880
Trykksaker	-1 067
Porto	-2 620
Bank- og kortgebyr	-3 510
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 957</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 961
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
Kundeutbytte Gjensidige	13 436
Andre renteinntekter	308
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 340</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-56
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-56</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3289/21853 deler av S.5820 Wexels Plass Fellessameie

Selskapet har solidaransvar for den samelede gjeld i Wexels Plass Fellessameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Wexels Plass Fellessameie, og utgjør kr 86 005.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Wexels Plass Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 12027/554195 deler av s. 5821 Wexels Plass Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Wexels Plass Garasjesameie som utgjør kr X.

Garasjesameie, som utgjør kr 3 212.

Selskapets andel i Wexels Plass Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg", og utgjør kr 10 106. fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Wexels Plass Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annem informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80976755. 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](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 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 26.05.23

**Selskapsnummer:** 5832 **Selskapsnavn:** Wexels Plass D Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Leiv A Hov og Anders Rogg er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Markus Wold

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.