



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 667	1 839 095
Sum inntekter		2 481 667	1 839 095
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		2 625 401	1 715 760
Sum kostnader		2 750 911	1 829 860
Driftsresultat		-269 244	9 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		625	2 428
Sum finansinntekter		625	2 428
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		625	2 428
Ordinært resultat før skattekostnad		-268 619	11 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		-268 619	11 663
Årsresultat		-268 619	11 663
Totalresultat		-268 619	11 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 619	11 663
Sum overføringer og disponeringer		-268 619	11 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		24 979	20 758
Sum fordringer		25 049	20 758
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 640	648 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		487 640	648 919
Sum omløpsmidler		512 688	669 677
SUM EIENDELER		512 688	669 677

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		301 969	570 588
Sum opptjent egenkapital		301 969	570 588
Sum egenkapital		301 969	570 588
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		191 463	73 306
Annen kortsiktig gjeld		19 256	25 782
Sum kortsiktig gjeld		210 719	99 088
Sum gjeld		210 719	99 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		512 688	669 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261662

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 481 667	1 839 095
Sum inntekter		2 481 667	1 839 095
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		2 625 401	1 715 760
Sum kostnader		2 750 911	1 829 860
Driftsresultat		-269 244	9 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		625	2 428
Sum finansinntekter		625	2 428
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		625	2 428
Ordinært resultat før skattekostnad		-268 619	11 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		-268 619	11 663
Årsresultat		-268 619	11 663
Totalresultat		-268 619	11 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-268 619	11 663
Sum overføringer og disponeringer		-268 619	11 663



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		24 979	20 758
Sum fordringer		25 049	20 758
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 640	648 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		487 640	648 919
Sum omløpsmidler		512 688	669 677
SUM EIENDELER		512 688	669 677
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		301 969	570 588
Sum opptjent egenkapital		301 969	570 588



Sum egenkapital	301 969	570 588
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	191 463	73 306
Annen kortsiktig gjeld	19 256	25 782
Sum kortsiktig gjeld	210 719	99 088
Sum gjeld	210 719	99 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	512 688	669 677



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

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

Sameiet Wessels Hus A

Digitalt årsmøte avholdes 3. mars - 6. mars 2022

Selskapsnummer: 7621





Velkommen til årsmøte i Sameiet Wessels Hus A

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 3. mars kl. 09:00 og lukker 6. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7621>

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.

Annen informasjon

For de som ikke er digitale kan stemmesedler leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kvalitetssikring av styrets arbeid (korrigert utgave)
7. Oppgradering av fellesterrassen
8. Beplante atriet
9. Sklisikring av svalganger
10. Vedlikeholdsplan med langtidsbudsjett for perioden 2022- 2032
11. Avklaring av økning i felleskostnader for 2022
12. Kommunikasjon mellom sameiere og styret
13. Justering av temperatur på varmt vann



14. Beregning av boenhetenes utgifter til vann, kloakk og fyring
15. Gjesteparkeringen til Wessels Hus.
16. Kommunikasjon i garasjeanlegg
17. Antall styremedlemmer.
18. Generelt renhold
19. Nytt styre i Sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Wessels Hus A



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Kilde og Anders Vatne velges til protokollvitner.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.



b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7621 Sameiet Wessels Hus A til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 settes til 130 000,-.

Sak 6

Kvalitetssikring av styrets arbeid (korrigert utgave)

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret oppretter 5 ansvarsområder for medlemmene. Hvert innvalgte styremedlem får tildelt sitt ansvarsområde. Ansvarsfordelingen gjøres tilgjengelig for sameierne på Vibbo.

Ansvarlig Ansvarsområde

Funksjon 1 Leder Overordnet styring og delegeringsansvar

Funksjon 2 Økonomiansvarlig

Funksjon 3 Kvalitetssikring, avtaler og drift

Funksjon 4 Kommunikasjon med beboere gjennom Vibbo

Funksjon 5 Vedlikeholdsplan, rullering og oppdatering



Styrets innstilling

Det er opp til styret å vurdere hvordan styret organiserer sitt arbeide innenfor de rammene som er satt av lov og vedtekter. Hvorvidt en slik arbeidsfordeling vil være hensiktsmessig vil kunne variere etter styrets sammensetning og antall medlemmer i styret. Av vedtektene fremgår at styret skal ha en styreleder og to til fire medlemmer, slik at antall medlemmer vil derfor kunne variere.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret oppretter 5 ansvarsområder for medlemmene. Hvert innvalgte styremedlem får tildelt sitt ansvarsområde. Ansvarsfordelingen gjøres tilgjengelig for sameierne på Vibbo.

Sak 7

Oppgradering av fellesterrassen

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det lages en plan for innredning og oppgradering av fellesterrassen. (Ansvar: funksjon 3)

Styrets innstilling

Det finnes ikke rom for tiltaket i budsjettet. Styret anbefaler å stemme nei til forslaget. Vi vurderer imidlertid å arrangere en liten dugnad hvor sameiet bekoster nødvendig, men begrenset innkjøp av materialer/utstyr for med enkle midler å gjøre det litt finere og mer hyggelig på takterrassen. Frivillige kan gjerne melde sin interesse til styret så snart som mulig.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Det lages en plan for innredning og oppgradering av fellesterrassen.

Sak 8

Beplante ariet

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)



Styret skal i løpet av mai 2022 sørge for å plante grønne helårsplanter i blomsterkassene i atriet. (Ansvar: funksjon 3)

Styrets innstilling

Det finnes ikke rom for tiltaket i budsjettet. Styret planlegger i år en rimelig, men god ny forskjønnelse av beplantning i atrium og inngangspartiet med et utvalg av blomstrende- og grønne planter. Større nye trær er det ikke rom for i år og styret må derfor anbefale å si nei til forslaget.

Vi ber også i denne sammenheng om at noen i første etasje eventuelt melder interesse til styret for å bidra til å vanne blomstrende planter i tørre perioder.

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal i løpet av mai 2022 sørge for å plante grønne helårsplanter i blomsterkassene i atriet.

Sak 9

Sklisikring av svalganger

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Svalgangene skal sklisikres. Det utførte malerarbeidet underkjennes med reklamasjon på det utførte arbeidet. Tilbakebetalt egenandel for det utførte arbeidet skal medgå i nytt arbeid med sklisikring. (Ansvar: funksjon 3)

Styrets innstilling

Sameiet har aldri betalt noen egenandel.

Den eneste reelle mulighet for en full omlegging av sklisikringen, slik styret ser det, er i så fall å reise krav mot utbygger gjennom domstolene. En sak med stor prosessrisiko, hvor vi kan ende opp med å måtte betale alle sakens omkostninger. Dette kan utgjøre flere hundretusener av kroner, som i så tilfelle vil bli krevd inn med en ekstraordinær kapitalinnkreving.

Styret anbefaler eierne på det sterkeste å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Svalgangene skal sklisikres. Det utførte malerarbeidet underkjennes med reklamasjon på det utførte arbeidet. Tilbakebetalt egenandel for det utførte arbeidet skal medgå i nytt arbeid med sklisikring



Sak 10

Vedlikeholdsplan med langtidsbudsjett for perioden 2022- 2032

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret skal legge fram den vedtatte vedlikeholdsplan for de neste 10 - ti år. Vedlikeholdsplanen skal innkludere et langtidsbudsjett hvor de planlagte vedlikeholdsarbeider framgår. Vedlikeholdsplanen med budsjett skal presenteres for sameierne senest 1. april 2022 (Ansvar: funksjon 2)

Styrets innstilling

Et langtidsbudsjett for 10 år virker lite hensiktsmessig. Et budsjett vil også basere seg på forrige års regnskap. Styret har en overordnet vedlikeholdsplan som går frem til 2076, det vil si de neste 54 år. Den viser hva man kan forvente av større tiltak med normale serviceintervaller angitt per årstall og ser slik ut.

Styret anbefaler eierne å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal legge fram den vedtatte vedlikeholdsplan for de neste 10 - ti år. Vedlikeholdsplanen skal innkludere et langtidsbudsjett hvor de planlagte vedlikeholdsarbeider framgår.

Vedlegg

2. Vedlikeholdsbudsjett.pdf

Sak 11

Avklaring av økning i felleskostnader for 2022

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret framlegger en rapport med detaljerte regnskapstall som dokumenterer bakgrunnen for siste årets økning av felleskostnader. Den store økningen skal framgå av regnskapstallene og kommenteres av revisor. Rapporten skal være klar og være presentert for sameierne senest 1. april 2022. (Ansvar: funksjon2)

Styrets innstilling

Det vises til årsregnskapet for 2021 og som godkjennes av årsmøtet i sak 3. I årsrapporten fremkommer også revisors beretning.

På denne bakgrunnen anbefaler styret å stemme nei til forslaget.



Forslag til vedtak

Styret framlegger en rapport med detaljerte regnskapstall som dokumenterer bakgrunnen for siste årets økning av felleskostnader. Den store økningen skal framgå av regnskapstallene og kommenteres av revisor. Rapporten skal være klar og være presentert for sameierne senest 1. april 2022.

Sak 12

Kommunikasjon mellom sameiere og styret

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret legger tilrette for aktiv bruk av Vibbo. Slik skal styret opprette og aktivere temaer på Vibbo.

Under respektive temaer skal all relevant informasjon legges ut til sameierne. Temaer skal omfatte aktuelle saker som har generell og spesiell interesse for den enkelte beboer. Funksjonansvarlig knyttet opp mot de forskjellige temaene legger ut fortløpende informasjon. Dette for å sikre informasjonsflyt til sameierne. Frist: senest 1. april 2022 (Ansvar: funksjon 4)

Styrets innstilling

Det er opp til styret å velge hensiktsmessig og forsvarlig form for kommunikasjon og vi har allerede besluttet at klager, feil eller mangler må dokumenteres og meldes inn per mail til styret på Wesselshus@gmail.com

Utover dette benytter styret Vibbo allerede aktivt til viktig informasjon som angår alle. Det samme gjør forretningsfører. Utvalgte publiseringer med viktig informasjon blir også varslet per SMS og mail. Beboere kan også sende meldinger eller spørsmål til styret via Vibbo. Styret kan også velge å opprette temasider dersom vi finner det hensiktsmessig. Vibbo er i stadig utvikling og styret vurderer fortløpende hva vi bør legge ut og hvordan vi publiserer. Herunder også hva som ikke bør publiseres.

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget, da Vibbo allerede benyttes i stor grad av styret.



Forslag til vedtak

Styret legger tilrette for aktiv bruk av Vibbo. Slik skal styret opprette og aktivere temaer på Vibbo.

Under respektive temaer skal all relevant informasjon legges ut til sameierne. Temaer skal omfatte aktuelle saker som har generell og spesiell interesse for den enkelte beboer. Funksjonansvarlig knyttet opp mot de forskjellige temaene legger ut fortløpende informasjon. Dette for å sikre informasjonsflyt til sameierne. Frist: senest 1. april 2022

Sak 13

Justering av temperatur på varmt vann

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Varmt vann justeres til temperaturer som forhindrer oppvekst av legionella- bakterier.

Temperatur på vannkilden (pumpe) skal være minst 70 grader, og temperatur i spring hos bruker skal ikke være under 60 grader. (Ansvar: funksjon 3)

Styrets innstilling

Sameiet har allerede tilstrekkelig temperatur på vannet og andre forebyggende tiltak på plass som det er, og trenger ikke noe årsmøtevedtak i saken. Våre risikovurderinger, som bygger på eksterne eksperter på saken, er dessuten bredere anlagt og omfatter flere andre momenter enn temperatur. Til sammen et robust opplegg som gjør at vi har et trygt og velfungerende anlegg.

Styrets vurdering er at alle er klart best tjent med å stemme nei til forslaget. Vi anbefaler derfor å stemme nei.

Forslag til vedtak

Varmt vann justeres til temperaturer som forhindrer oppvekst av legionella- bakterier.

Temperatur på vannkilden (pumpe) skal være minst 70 grader, og temperatur i spring hos bruker skal ikke være under 60 grader.

Sak 14

Beregning av boenhetenes utgifter til vann, kloakk og fyring

Forslag fremmet av: Sture Rognstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)



Nåværende system for fordeling av utgifter til vann, kloakk og fyring endres til betaling etter faktisk forbruk. (Ansvar : alle)

Styrets innstilling

Per i dag har ikke sameiet målere for individuell måling av forbruk av vann eller fjernvarme. Styret kan innstille på å innhente tilbud på installering av målere og kostnader ved avtale om avregning, og kan fremme dette som sak til neste årsmøte, eventuelt et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak 1

Nåværende system for fordeling av utgifter til vann, kloakk og fyring endres til betaling etter faktisk forbruk

Forslag til vedtak 2

Styret innhenter tilbud på installering av individuelle målere for forbruk av vann og/eller fjernvarme, og legger det frem som sak på neste årsmøte.

Sak 15

Gjesteparkeringen til Wessels Hus.

Forslag fremmet av: Turid Ranveig Olsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Wessels Hus har kun 8 gjesteparkeringsplasser som fortsatt benyttes av biler uten godkjent parkeringsbevis, og av Wessels Hus's egne beboere som benytter parkeringen til egen bil. På dagtid er parkeringsplassen ofte helt tom, men ved arbeidstid slutt og i helgene fylles den opp. Ergo må husets gjester batale for sin parkering. Verdien av parkeringsplasser i Lillestrøm er høy, og etter min mening blir ikke dette tatt godt nok vare på av vårt sameie. Aimo park kontrollerer i dag område rundt, som vår innkjørsel, veien videre mellom blokkene, svingen og helt ned til Åræssvingen ni. Når de andre borettslag og eller sameie i Åræssvingen benytter Aimo Park, burde vi også gjøre det samme.

Styrets innstilling

Vi har behov for å nyansere sakens fremstilling, men søker også å ta best mulig hensyn til det som blir anført i forslaget. Vi håndhever regelmessig parkeringsbestemmelsene og tauet bort feilparkerte biler så sent som den 6. og 20. januar. Det er ofte ledige plasser tilgjengelig og vi har relativt sett veldig mange plasser. Faktisk flere enn nabosameiet, Åråsen Hage som har nesten fire ganger så mange leiligheter som oss. Vi ser imidlertid at det er behov for flere inntauinger på kveldstid og kan få til dette uten ekstra kostnader. Vi har også besluttet å kutte ned antall advarsler fra 2 til 1 for å få mer effektiv og raskere inntauing av feilparkerte biler. Vi effektiviserer også selve rutinen for raskere og mer effektive beslutninger om inntauing. Vi ser at inntauing er en veldig effektiv sanksjon

og det erytterst sjelden at vi må taue inn samme bil mer enn en gang. Det blir selvsagt også umiddelbart en ledig plass hver gang vi tauer noen inn.

Vi har heller ikke i år budsjettert med å hyre inn Aimo Park og alle ekstra kostnader til dette, anslagsvis kr 30.000 må i tilfelle dekkes inn av eierne fordelt etter eierbrøken.

Man kan si at styret nå med ovennevnte tiltak setter inn det siste gearet vi har for å få enda mer effektiv drift og bedre håndhevelse av parkeringsbestemmelsene uten å øke kostnadene, og at dette bør få virke ut året. Hvis det ikke lykkes, vil vi isteden hyre inn Aimo Park fra 1. januar 2023 og sørge for tilstrekkelig inndekning og justering av felleskostnader i budsjett for 2023 til å dekke dette gjennom ordinær drift.

Forslag til vedtak 1

Foreslår at vi benytter Aimo Park til kontroll av Wessels Hus's 8 gjesteparkeringsplasser.

Forslag til vedtak 2

Vi anbefaler å stemme nei til forslaget og heller la styrets løsning på saken få virke ut året.

Sak 16

Kommunikasjon i garasjeanlegg

Forslag fremmet av: Arne Martin Sørensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forbedre mottak av radiosignaler i garasjeanlegg. Dette er ett HMS spørsmål

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at det er noe HMS krav til mobildekning i garasjeanlegget og at det følgelig ikke utgjør et avvik innenfor HMS.

Vi ser likevel at noen kan ønske å kunne ha det også av slike hensyn eller med en sånn begrunnelse. Forslaget inneholder ingen opplysninger om pris og vi har ikke dekning i budsjettet. Det er heller ikke oppgitt noen antatt kostnad, og styret må derfor i så fall foreta innkalling av kapital tilsvarende tiltakets kostnad. Forslaget har egentlig ikke verken forsvarlig kvalitet eller opplysninger til å kunne behandles i det hele tatt.

Styret har imidlertid kjennskap til at en profesjonell utbygging og sikker drift av full mobildekning i hele kjelleren som inkluderer alle aktuelle mobiloperatører, vil koste ca kr 350.000 Pengene må da kalles inn fordelt etter eierbrøken for det tilfelle årsmøte gir forslaget sin tilslutning.



Styret er betenkt over å påføre eierne en sånn kostnad sett opp mot tiltakets nytteverdi. Styret kan derfor ikke anbefale forslaget, men finner at det kan fremmes til behandling og avstemming basert på styrets opplysninger. Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Utbedre radiosignaler.

Sak 17

Antall styremedlemmer.

Forslag fremmet av: Turid Ranveig Olsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til endring i antall styremedlemmer i 2023.

Styrets innstilling

Forslaget vil kreve en endring av vedtektene § 13 og vil dersom det blir vedtatt først gjelde for neste gang det velges styremedlemmer. Ingen av styremedlemmene er på valg i år.

Styret anbefaler på denne bakgrunnen å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslår å reduserer styret fra dagens fem medlemmer til en styreleder, to styremedlemmer og en vara.

Sak 18

Generelt renhold

Forslag fremmet av: Arne Martin Sørensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Manglende dårlig renhold

Hovedoppgave og Svalganger

Styrets innstilling

Forslaget inneholder ikke noe konkrete tiltak eller hva de antas å skulle koste. Man må i det minste ha en viss idé om hva det innebærer av nye tiltak og hva det skal koste. Hvis det siktes til at svalgangene bør vaskes profesjonelt for eksempel 26 ganger i året (annenhver uke) så vil det koste mye penger.



Vi har i budsjett dekning for profesjonelt renhold i byggets utearealer 2 ganger per år. Utover det ser vi i praksis at det er fullt mulig å holde svalgangene rene ved å gjøre en liten egeninnsats med en god kost.

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Forbedre dette

Sak 19

Nytt styre i Sameiet

Forslag fremmet av: Arne Martin Sørensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette pga liten tillit

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget. Dersom saken blir vedtatt, vil styret i samarbeid med forretningsfører måtte innhente kandidater til alle verv i styret og innkalle til et ekstraordinært årsmøte i løpet av våren 2022.

Forslag til vedtak

Går for å bytte ut hele styret



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Ivar Wahl	2021-2023
Styremedlem	Barbro Grønnerud	2021-2023
Styremedlem	Siri Granum	2021-2023
Styremedlem	Ammad Ahmed Sheikh	2021-2023
Styremedlem	Anders Grini Vatne	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Wessels Hus A

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Wessels Hus A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917533903, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Årassvingen 1

Gårds- og bruksnummer:

29 1154

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

Sameiet Wessels Hus A 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 ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

Året ble på mange måter veldig annerledes og krevende, og vi har måttet håndtere en uventet og helt ekstraordinært sterk økning av kostnadene til energi (strøm og fjernvarme). Vi registrerer også en uventet sterk prisøkning på andre områder og materialer. På grunn av koronakrisen økte vi som kjent heller ikke felleskostnadene per første januar. Dette ble besluttet av det forrige styret i oktober 2020.

Det er derfor ekstra hyggelig å kunne konstatere at vi likevel i det vesentlige har oppnådd våre viktigste målsettinger for årets økonomi, drift og vedlikehold. En vellykket innkalling av kapital og vel utført malerprosjekt innenfor budsjett utgjør en viktig del av dette. En betimelig økning av innkreving til fjernvarme den 1. oktober har også vært helt på sin plass. I tillegg har vi lyktes med å absorbere det aller meste av «stømsjokket» på andre områder. Årets resultat er derfor bare en liten brøkdel svakere enn avviket på energi/fyring skulle tilsi. Det må kunne anses som veldig bra i et ellers veldig krevende år.

Vi har også måttet håndtere en del uheldige hendelser og uakseptable oppslag på Vibbo som ligger i utkanten av hva vi bør kunne forvente. Vi har gjort det klart i egen informasjon på Vibbo hva vi mener om dette og hvordan vi håndterer slike saker, og trenger derfor ikke å gå nærmere inn på det her. Alle type saker, inklusive feil eller mangler skal som kjent meldes inn til: Wesselshus@gmail.com

Innenfor HMS og brannsikkerhet spesielt har vi oppfylt alle forpliktelser, rutiner og kontroller. Nytt i år er at vi i forbindelse med malerprosjektet også påtok oss et utvidet ansvar som byggherre i samsvar med ny lov om dette.

Når det gjelder forholdet til utbygger og pågående reklamasjonssaker, har vi fått på plass en omfattende skadesanering og rehabilitering av stålsøylene i atrium. Videre en injisering i et avgrenset område i kjelleren og maling av noen ytterdører. Vi har også fått rettet en avgrenset feil i en yttervegg. Det gjenstår ennå en begrenset siste rest av saker for videre oppfølging til neste år. Det består i hovedsak av videre injisering i kjelleren og utbedring på svalgangene. Vi har ellers mottatt nabovarsel om felles grøntanlegg, men ikke noe mer konkret om når saken kan forventes å bli ferdig behandlet.

Etter utløpet av 5 års garantien i mars har vi som ventet måttet håndtere og bekoste utbedring av en del nye feil og mangler. Selv om vi tar hensyn til dette i budsjettet er det veldig viktig å bruke sånt som garasjeporten, heisen og dører på en korrekt og skånsom måte, sånn at vi ikke også pådrar oss unødvendige kostnader. Det er først i 2022 vi er fullt ut eksponert for all risiko og alle kostnader til utbedring av tilfeldige feil og mangler.

Samarbeidet i styret flyter godt og vi har hatt til sammen 7 styremøter i tillegg til årsmøte. Vi har en tydelig, ansvarlig og forutsigbar strategi om å konsentrere virksomheten om våre kerneoppgaver innenfor drift og vedlikehold av bygningsmassen og sameiet.

Vi planlegger ikke noen større vedlikeholds prosjekter før utvendig vedlikehold av vinduer i 2023. Vi er ikke involvert i noen tvistesaker og har ingen spesiell risiko utover det som fremgår av Årsrapporten eller som naturlig hører med til vår type virksomhet og forpliktelser.



Vår plan for 2022 innebærer videre en konsolidering av kvalitet og kunnskap om drift og vedlikehold, samt en positiv kontantstrøm og ny opptjening av egenkapital. I lys av at vi er i energikrise og at blant annet NVE spår fortsatt høye strømpriser for hele året her, og at vi i første kvartal sikkert må betale like mye for energi som for hele året i 2020, har styret i besluttet å anbefale Årsmøtet i utgangspunktet å si nei til alle forslag som innebærer økte kostnader i denne budsjettperioden.

Vi vil svært gjerne unngå å måtte øke felleskostnadene utover det som allerede er vedtatt både ut ifra markedsmessige forhold og for å kunne opprettholde en stabil og forutsigbar økonomi for eierne gjennom 2022. Vi vil også se nærmere på mulighetene for å kutte kostnader og eventuelt gjøre noen endringer/justeringer innenfor drift- og vedlikehold.





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 **2 481 667**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkreving.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 750 911**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak malearbeider og høye energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-268 619** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 **301 969**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 kr 640 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter

Det er blitt lagt til grunn kr. 550 000 i kommunale avgifter til Skedsmo kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med dobbelt energikostnader som budsjettet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt med 8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Wessels Hus A.

Lån

Sameiet Wessels Hus A 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 55 % økning av felleskostnadene og 20 % økning av tv/internett fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Wessels Hus A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Wessels Hus A som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 5U4OO-JO6XF-LYTWK-G10P2-A7QKK-HIDBH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-17 13:58:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5U400-J06XF-LYTWK-G10P2-A7QKK-HIDBH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917 533 903, KUNDENR. 7621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 930 773	1 839 024	1 839 000	2 922 000
Andre inntekter	3	550 894	71	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 481 667	1 839 095	1 839 000	2 922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-14 100	-15 500	-18 330
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-110 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 525	-6 250	-7 700	-8 500
Forretningsførerhonorar		-84 850	-82 500	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-5 382	-69 801	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-816 356	-294 974	-525 000	-640 000
Forsikringer		-89 424	-84 528	-92 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-448 500	-417 049	-430 000	-550 000
Energi/fyring	10	-817 179	-389 223	-450 000	-910 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 417	-180 354	-189 000	-189 000
Andre driftskostnader	11	-173 768	-191 081	-165 000	-165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 750 911	-1 829 860	-2 075 200	-2 801 830
DRIFTSRESULTAT		-269 244	9 235	-236 200	120 170
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	625	2 428	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		625	2 428	0	0
ÅRSRESULTAT		-268 619	11 663	-236 200	120 170
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	11 663		
Fra opptjent egenkapital		-268 619	0		





SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917 533 903, KUNDENR. 7621

BALANSE

	2021	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	6 439	2 878
Kundefordringer	70	0
Forskuddsbetalte kostnader	18 540	17 880
Driftskonto OBOS-banken	230 878	292 576
Sparekonto OBOS-banken	256 762	356 343
SUM OMLØPSMIDLER	512 688	669 677
SUM EIENDELER	512 688	669 677
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	301 969	570 588
SUM EGENKAPITAL	301 969	570 588
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	19 256	17 481
Leverandørgjeld	191 463	73 306
Annen kortsiktig gjeld	0	8 301
SUM KORTSIKTIG GJELD	210 719	99 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	512 688	669 677
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, 09.02.2022
Styret i Sameiet Wessels Hus A

Per Ivar Wahl /s/

Barbro Grønnerud /s/

Siri Granum /s/

Ammad Ahmed Sheikh /s/ Anders Grini Vatne /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 244 772
Fjernvarme	458 385
Digital-TV/bredbånd	157 872
Garasje	69 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 930 773

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling etter eierbrøk	549 993
Regnskapskorrigeringer	1
Nøkler	900
SUM ANDRE INNETEKTER	550 894



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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 382
SUM KONSULENTHONORAR	-5 382

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-503 780
Drift/vedlikehold VVS	-25 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 191
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 686
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 940
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-816 356

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-448 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 500

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-122 355
Fjernvarme	-694 824
SUM ENERGI / FYRING	-817 179



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-8 693
Vaktmestertjenester	-56 114
Renhold ved firmaer	-50 420
Snørydding	-53 155
Andre fremmede tjenester	-517
Kopieringsmateriell	-328
Trykksaker	-485
Porto	-953
Bank- og kortgebyr	-3 103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-173 768

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	419
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
SUM FINANSINNTEKTER	625



Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1174320. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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.



Overordnet vedlikeholdsplan Wessels Hus:

Sak	Innhentet sum	Antatt sum	Intervall (år)	År	År	År	
Beising av trepanel	550 000		10	2021	2031	2041	
Beising vinduer		100 000	10	2023	2033	2043	
Heis		250 000	20	2036	2056	2076	
Tak		200 000	20	2036	2056	2076	



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 3.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.03.22

Selskapsnummer: 7621 **Selskapsnavn:** Sameiet Wessels Hus A

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>Stefan Stensrud velges som møteleder</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>Jan Kilde og Anders Vatne velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 settes til 130 000,-.

For

Mot

Sak 6 Kvalitetssikring av styrets arbeid (korrigert utgave)

Styret oppretter 5 ansvarsområder for medlemmene. Hvert innvalgte styremedlem får tildelt sitt ansvarsområde. Ansvarsfordelingen gjøres tilgjengelig for sameierne på Vibbo.

For

Mot

Sak 7 Oppgradering av fellesterrassen

Det lages en plan for innredning og oppgradering av fellesterrassen.

For

Mot

Sak 8 Beplante atriet

Styret skal i løpet av mai 2022 sørge for å plante grønne helårsplanter i blomsterkassene i atriet.

For

Mot



Sak 9 Sklisikring av svalganger

Svalgangene skal sklisikres. Det utførte malerarbeidet underkjennes med reklamasjon på det utførte arbeidet. Tilbakebetalt egenandel for det utførte arbeidet skal medgå i nytt arbeid med sklisikring

- For
 Mot

Sak 10 Vedlikeholdsplan med langtidsbudsjett for perioden 2022- 2032

Styret skal legge fram den vedtatte vedlikeholdsplan for de neste 10 - ti år. Vedlikeholdsplanen skal innkludere et langtidsbudsjett hvor de planlagte vedlikeholdsarbeider framgår.

- For
 Mot

Sak 11 Avklaring av økning i felleskostnader for 2022

Styret framlegger en rapport med detaljerte regnskapstall som dokumenterer bakgrunnen for siste årets økning av felleskostnader. Den store økningen skal framgå av regnskapstallene og kommenteres av revisor. Rapporten skal være klar og være presentert for sameierne senest 1. april 2022.

- For
 Mot

Sak 12 Kommunikasjon mellom sameiere og styret

Styret legger tilrette for aktiv bruk av Vibbo. Slik skal styret opprette og aktivere temaer på Vibbo.

Under respektive temaer skal all relevant informasjon legges ut til sameierne. Temaer skal omfatte aktuelle saker som har generell og spesiell interesse for den enkelte beboer. Funksjonansvarlig knyttet opp mot de forskjellige temaene legger ut fortløpende informasjon. Dette for å sikre informasjonsflyt til sameierne. Frist: senest 1. april 2022

- For
 Mot

**Sak 13 Justering av temperatur på varmt vann**

Varmt vann justeres til temperaturer som forhindrer oppvekst av legionella-bakterier.

Temperatur på vannkilden (pumpe) skal være minst 70 grader, og temperatur i spring hos bruker skal ikke være under 60 grader.

- For
- Mot

Sak 14 Beregning av boenhetenes utgifter til vann, kloakk og fyring

Hvilket forslag stemmer du for?

- Nåværende system for fordeling av utgifter til vann, kloakk og fyring endres til betaling etter faktisk forbruk
- Styret innhenter tilbud på installering av individuelle målere for forbruk av vann og/eller fjernvarme, og legger det frem som sak på neste årsmøte.

Sak 15 Gjesteparkeringen til Wessels Hus.

Hvilket forslag stemmer du for?

- Foreslår at vi benytter Aimo Park til kontroll av Wessels Hus's 8 gjesteparkeringsplasser.
- Vi anbefaler å stemme nei til forslaget og heller la styrets løsning på saken få virke ut året.

Sak 16 Kommunikasjon i garasjeanlegg

Utbedre radiosignaler.

- For
- Mot



Sak 17 Antall styremedlemmer.

Forslår å reduserer styret fra dagens fem medlemmer til en styreleder, to styremedlemmer og en vara.

For

Mot

Sak 18 Generelt renhold

Forbedre dette

For

Mot

Sak 19 Nytt styre i Sameiet

Går for å bytte ut hele styret

For

Mot



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.