



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 31.12.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 950 794	4 599 506
Sum inntekter		4 950 794	4 599 506
Kostnader			
Lønnskostnad		231 210	239 610
Annen driftskostnad		4 318 249	4 925 733
Sum kostnader		4 549 459	5 165 343
Driftsresultat		401 335	-565 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 221	170 886
Sum finansinntekter		104 221	170 886
Annen finanskostnad		133	
Sum finanskostnader		133	0
Netto finans		104 088	170 886
Ordinært resultat før skattekostnad		505 423	-394 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		505 423	-394 951
Årsresultat		505 423	-394 951
Totalresultat		505 423	-394 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		505 423	-394 951
Sum overføringer og disponeringer		505 423	-394 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		283 935	244 429
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		280 000	280 000
Sum varige driftsmidler		563 935	524 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		563 935	524 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			30 423
Andre fordringer		297 041	619 795
Sum fordringer		297 041	650 218
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		5 399 939	5 346 906
Sum investeringer		5 399 939	5 346 906
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 995	2 165 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 995	2 165 447
Sum omløpsmidler		8 180 975	8 162 571
SUM EIENDELER		8 744 910	8 687 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 229 211	7 723 788
Sum opptjent egenkapital		8 229 211	7 723 788
Sum egenkapital		8 229 211	7 723 788
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		280 462	935 847
Annen kortsiktig gjeld		235 237	27 364
Sum kortsiktig gjeld		515 699	963 211
Sum gjeld		515 699	963 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 744 910	8 687 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 751201

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 31.12.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.09.2021



Organisasjonsnr: 992 288 108
WEXELS Plass ABC SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 950 794	4 599 506
Sum inntekter		4 950 794	4 599 506
Kostnader			
Lønnskostnad		231 210	239 610
Annen driftskostnad		4 318 249	4 925 733
Sum kostnader		4 549 459	5 165 343
Driftsresultat		401 335	-565 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104 221	170 886
Sum finansinntekter		104 221	170 886
Annen finanskostnad		133	
Sum finanskostnader		133	0
Netto finans		104 088	170 886
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		505 423	-394 951
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		505 423	-394 951
Årsresultat		505 423	-394 951
Totalresultat		505 423	-394 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		505 423	-394 951
Sum overføringer og disponeringer		505 423	-394 951



Organisasjonsnr: 992 288 108
WEXELS PLASS ABC SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		283 935	244 429
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		280 000	280 000
Sum varige driftsmidler		563 935	524 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		563 935	524 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			30 423
Andre fordringer		297 041	619 795
Sum fordringer		297 041	650 218
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		5 399 939	5 346 906
Sum investeringer		5 399 939	5 346 906
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 995	2 165 447
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 483 995	2 165 447
Sum omløpsmidler		8 180 975	8 162 571
SUM EIENDELER		8 744 910	8 687 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 229 211	7 723 788
Sum opptjent egenkapital	8 229 211	7 723 788
Sum egenkapital	8 229 211	7 723 788
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	280 462	935 847
Annen kortsiktig gjeld	235 237	27 364
Sum kortsiktig gjeld	515 699	963 211
Sum gjeld	515 699	963 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 744 910	8 687 000



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Wexels Plass Abc Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 16. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Wexels Plass Abc Sameie. Avstemningen åpner 12. april kl. 14:00 og lukker 16. april kl. 14:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5741>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Åpne for markiser på balkongene
6. Bedre markering av inngangen til Herslebsgate 17 B og C
7. Nytt ringeklokkesystem
8. OBOS nøkkel
9. Kommunikasjon og fremgangsmåte ved overtredelse av husordensregler/vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Wexels Plass Abc Sameie

Lars Vangen

Eivind Engelsjord

Bjørn Ole Fosse

Odd Holmen



Sak 1

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 2

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

Bjørn Ole Fosse og Marianne Heiberg Ouren Bessiere er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 med årsregnskap 2020 til årsmøtet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Vangen	2020 – 2021
Styremedlem	Eivind Engelsjord	2020 – 2021
Styremedlem	Bjørn Ole Fosse	2020 – 2022
Styremedlem	Odd Holmen	2019 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Administrert gjesteparkering.

Administrert ordning med nøkkelbrikker.

Driftet vedlikehold med bygg og uteareal, fulgt opp plan med maling og boning. Ordnet ekstraordinært renhold knyttet til Covid-19 situasjonen.

Håndtert klager knyttet til utrykninger fra Securitas og andre klager fra beboere.

Håndtere fortløpende henvendelser fra beboere på telefon.

Økonomistyring og betaling av fakturaer.

Svart opp henvendelser på Vibbo og på vår Facebook-side.

Håndtert tvist mellom beboere, kontakt med juridisk avdeling hos OBOS m.m.

Fulgt opp arbeid knyttet til Fellesameiet.

Fulgt opp saker knyttet til større feil på eiendom, og tilknyttede forsikringsaker.

Oppfølging av vaktmester, og hans rutiner.

Hatt flere styremøter, men har jobbet mest på telefon og epost grunnet smittesituasjonen.

Fasilitert endringene med nye hussentraler fra Telia (tidligere GET).

Administrert og holdt ekstraordinært årsmøte i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 950 794.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 549 459.

Resultat

Årets resultat på kr **505 423** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **7 665 276**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til malerarbeid i oppganger i tillegg til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. NB: Energikostnader for 2020 var historisk lave og langt under budsjett. Man må regne med at energikostnadene vil øke betydelig for 2021. Vi har derfor budsjettet med samme energikostnader som budsjettet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 7 %.

Lån

Wexels Plass Abc Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass Abc Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentmøkket: 41WUY-GAASE-X1DAJ-BASJ6-2YBQJ-EQ8WB



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-25 16:10:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: 41WUY-GAASE-X1DAJ-BASJ6-2YBQJ-EQ8WB

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>

12 av 3



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 950 744	4 603 296	4 951 000	4 951 000
Andre inntekter	3	50	-3 790	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 950 794	4 599 506	4 951 000	4 951 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 210	-29 610	-30 000	-30 000
Styreonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-11 923	-11 689	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-180 745	-175 650	-181 000	-186 000
Konsulentonorar	7	-19 419	-15 413	-15 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-470 110	-755 381	-428 000	-557 000
Forsikringer		-319 946	-294 195	-315 000	-342 000
Kommunale avgifter	9	-1 017 300	-942 034	-1 042 000	-1 047 000
Garasjer	10	-2 300	-1 150	-2 000	-2 000
Parkeringsplasser	11	-790	0	0	0
Kostnader sameie	19	-406 529	-436 870	-436 000	-436 000
Energi/fyring	12	-750 519	-1 205 033	-1 488 000	-1 488 000
TV-anlegg/bredbånd		-674 837	-659 460	-680 000	-680 000
Andre driftskostnader	13	-463 832	-428 860	-430 000	-477 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 549 459	-5 165 343	-5 273 000	-5 487 000
DRIFTSRESULTAT		401 335	-565 837	-322 000	-536 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	104 221	170 886	90 000	90 000
Finanskostnader	15	-133	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		104 088	170 886	90 000	90 000
ÅRSRESULTAT		505 423	-394 951	-232 000	-446 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-394 951		
Til opptjent egenkapital		505 423	0		

BALANSE



	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	283 935	244 429
Andre varige driftsmidler	16	280 000	280 000
SUM ANLEGGSMIDLER		563 935	524 429
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 045	7 507
Kundefordringer		0	30 423
Forskuddsbetalte kostnader		170 738	487 830
Andre kortsiktige fordringer	17	94 258	124 458
Andre obligasjoner		5 399 939	5 346 906
Driftskonto OBOS-banken		142 271	530 733
Sparekonto OBOS-banken		2 341 724	1 634 714
SUM OMLØPSMIDLER		8 180 975	8 162 571
SUM EIENDELER		8 744 910	8 687 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		8 229 211	7 723 788
SUM EGENKAPITAL		8 229 211	7 723 788
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 947	22 164
Leverandørgjeld		280 462	935 847
Annen kortsiktig gjeld	18	213 290	5 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		515 699	963 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 744 910	8 687 000
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	261 746	322 159

Oslo, 25.02.2021
Styret i Wexels Plass Abc Sameie

Lars Vangen /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 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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leieinntekt	49
SUM ANDRE INNETEKTER	50

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 210

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 2019/2020, og er på kr 210 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 923.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 419
SUM KONSULENTHONORAR	-19 419

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 586
Drift/vedlikehold elektro	-12 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 749
Drift/vedlikehold heisanlegg	-263 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-470 110

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-597 506
Renovasjonsavgift	-419 794
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 017 300

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

Diverse kostnader	-2 300
SUM KOSTNADER GARASJER	-2 300

SUM GARASJER**-2 300****NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Diverse kostnader	-790
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-790

SUM PARKERINGSPLASSER**-790****NOTE: 12**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-151 613
Fjernvarme	-598 906
SUM ENERGI / FYRING	-750 519

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-15 600
Lyspærer og sikringer	-1 862
Vaktmestertjenester	-185 994
Renhold ved firmaer	-232 780
SMS fra styrerommet	-874
Trykksaker	-2 131
Telefon, annet	-13 427
Porto	-6 415
Bank- og kortgebyr	-4 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-463 832

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	258
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 010
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 820
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 352
Andre renteinntekter, Storebrandfond	54 781
SUM FINANSINNTEKTER	104 221

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-133
SUM FINANSKOSTNADER	-133

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakt.innt: Viderefakt. fjernvarme for des.i 2021	94 258
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	94 258

NOTE: 18

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

El og fjernvarme for des.Fakt.mottatt 2021	-213 290
Fakturagebyr	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-213 290

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 80.286/554.195 deler av Wexels Plass Garasjesameie og 8.713/21.853 deler av Wexels Plass Fellesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i ovennevnte selskaper. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i de to selskapene og utgjør kr 261.746,-

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i ovennevnte selskaper 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.



Annen 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Styrets innstilling

Honoraret ble ikke økt i fjor, og foreslås derfor økt i år. Økningen er på 30 000 kroner, og skjer samtidig som styret er økt med en ekstra person for å avlaste i det daglige arbeidet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kroner.



Sak 5

Åpne for markiser på balkongene

Forslag fremmet av: Kaia Mathiesen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er behov for solskjerming og mer skygge på noen av balkongene. Sommeren og leilighetene blir varmere og det ønskes mulighet for å installere markiser. Forslaget er at styret finner en leverandør som tilbyr ulike løsninger da balkongene er ulike og man har ulike ønsker og pris sensitivitet f eks motorisk vs manuell. Samtidig må det sikres et unisont uttrykk, f eks gjennom at alle bruker samme duk materiale.

Styrets innstilling

Styrer foreslår at vi går videre med arbeidet om å få til en slik rammeavtale. Det er en forutsetning for vedtaket at dette er en utbedring hvor kostnaden som til syvende og sist vil tas av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak

Styret inngår en rammeavtale som sikrer unison utforming av markiser, men også åpner for rimelig individuell tilpassing til den enkelte balkongen og bruker.



Sak 6

Bedre markering av inngangen til Herslebsgate 17 B og C

Forslag fremmet av: Kaia Mathiesen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Opplever at bud og leveranser sliter med å finne frem, mange leser ikke norsk, slik at det lille skilte på ringeklokken ikke er tilstrekkelig.

Styrets innstilling

Styret er enig i at en slik skilting er riktig, og støtter forslaget som det ligger.

Forslag til vedtak

Fasaden ut mot Heimdalsgata i området rundt inngangsporten skal tydelig merkes med vanlig gate og husnummer skilt som sier «Inngang til Herslebsgate 17B og C»



Sak 7

Nytt ringeklokkesystem

Forslag fremmet av: Ingeborg Opdal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å fornye og forenkle ringeklokkesystemet.

Styrets innstilling

Styret er enig i at dagens løsning ikke fungerer godt nok og er umoderne. Styret ønsker derfor å gå videre med det formål om å få på plass et system som er mer stabilt og bedre for beboerne.

Forslag til vedtak 1

Installering av porttelefon med kamera ved inngangsdøren, pluss søkefunksjon på navn, så man som gjest ikke må bla så lenge. Koble dette opp til «vanlig» system i leiligheten, slik at man slipper hustelefon.

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt til å gå videre med arbeid for å få på plass et nytt porttelefonsystem som fungerer bedre.



Sak 8

OBOS nøkkel

Forslag fremmet av: Krister Koen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

OBOS har nylig lansert sitt konsept OBOS Nøkkel som gjør det mulig å få tilgang på alle fellesdører, garasje (og leilighetsdører for de som kjøper egen lås) på mobilen for en lav månedlig kostnad. Dette gjør det enklere å få besøk, å få pakker levert, og enklere å sikkert dele nøkler til besøkende uten å være redd for at de mister nøklene som er dumt for både sameiet og de som bor her. Et annet aspekt er det å slippe å måtte fysisk overlevere nøkler i disse tilfellene. At vi ikke har dette på fellesdørene gjør også at vi som ønsker dette på leilighetsdør fortsatt må gå med nøkler.

<https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/>

Styrets innstilling

Styret er enig i at en digital løsning for nøkler for dem som ønsker det kan være en fin løsning. Styret ønsker å gå videre med dette, men vil ikke at endelig vedtak skal fattes før man har sett nærmere på løsning å pris. Dette kan også sees i sammenheng med porttelefon.

Forslag til vedtak 1

Innføring av OBOS nøkkel

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt til å vurdere en digital løsning for nøkler, herunder OBOS-nøkkelen. Dette arbeidet må ses sammen med arbeidet med porttelefon.



Sak 9

Kommunikasjon og fremgangsmåte ved overtredelse av husordensregler/vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret i 17ABC støtter ikke den praksisen som er blitt innført av fellessameiet om at beboer som har blitt varslet til Securitas automatisk får et brev, som for mange oppleves som et "trusselbrev" med tilhørende faktura for utrykning.

Forslaget til vedtak er slik vårt sameie har praktisert dette siden oppstart. Vi følger opp hendelser som ikke er i henhold til ordensregler for sameiet med muntlig advarsel. Hvis forholdene ikke bedrer seg vil vi sende ut en skriftlig advarsel og koble opp juridisk avdeling i OBOS ved ytterligere forseelser. Alvorlighetsgraden kan endre på beskrevet praksis.

Vi ber samtidig om mandat fra årsmøte om at gjeldende praksis fra fellessameiet ikke skal være gjeldende for vårt sameie.

Videre vil vi oppfordre alle til å benytte seg av Securitas, sunn fornuft og sivilisert dialog.

Forslag til vedtak

Det er Wexels Plass ABC som skal ha ansvar for oppfølging av beboere i eget sameie ved brudd på vedtekter og regelverk knyttet til leiligheten. Ved brudd på vedtektene vil seksjonseier først bli informert om bruddet på en vennlig måte og anmodet om å rette seg etter vedtektene. Reaksjonsform ved gjentatte brudd skal baseres både på alvorlighetsgrad og historikk. Seksjonseier har rett på innsyn i dokumentasjon som ligger til grunn. Hendelser med tidligere eiere skal ikke påvirke saken. Ved flere alvorlige brudd vil sameiet koble inn OBOS juridiske avdeling.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Per Christian Larsen

Foreslått kandidat til styreleder er ekstern.

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Eivind Engelsjord

Odd Holmen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.