



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 941
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WEXELS PLASS F BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 114 227	6 881 724
Sum inntekter		6 114 227	6 881 724
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	21 654
Annen driftskostnad		1 537 985	1 309 177
Sum kostnader		1 555 100	1 330 831
Driftsresultat		4 559 127	5 550 893
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 454	10 207
Sum finansinntekter		39 454	10 207
Annen finanskostnad		856 679	620 691
Sum finanskostnader		856 679	620 691
Netto finans		-817 225	-610 484
Ordinært resultat før skattekostnad		3 741 902	4 940 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 741 902	4 940 409
Årsresultat		3 741 902	4 940 409
Totalresultat		3 741 902	4 940 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 741 902	4 940 409
Sum overføringer og disponeringer		3 741 902	4 940 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		95 614 158	95 609 130
Sum varige driftsmidler		95 614 158	95 609 130
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 614 158	95 609 130
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		100 599	18 934
Sum fordringer		100 634	18 934
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 723 509	4 504 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 723 509	4 504 867
Sum omløpsmidler		4 824 143	4 523 801
SUM EIENDELER		100 438 300	100 132 931

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 708 928	37 967 026
Sum opptjent egenkapital		41 708 928	37 967 026
Sum egenkapital		41 893 928	38 152 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 848 690	33 261 667
Øvrig langsiktig gjeld		28 499 100	28 499 100
Sum annen langsiktig gjeld		58 347 790	61 760 767
Sum langsiktig gjeld		58 347 790	61 760 767
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 542	3 463
Leverandørgjeld		146 203	193 339
Skyldige offentlige avgifter			52
Annen kortsiktig gjeld		43 837	23 284
Sum kortsiktig gjeld		196 582	220 138
Sum gjeld		58 544 372	61 980 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 438 300	100 132 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407980

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 941
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WEXELS Plass F BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 992 360 941
WEXELS PLASS F BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 114 227	6 881 724
Sum inntekter		6 114 227	6 881 724
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	21 654
Annen driftskostnad		1 537 985	1 309 177
Sum kostnader		1 555 100	1 330 831
Driftsresultat		4 559 127	5 550 893
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 454	10 207
Sum finansinntekter		39 454	10 207
Annen finanskostnad		856 679	620 691
Sum finanskostnader		856 679	620 691
Netto finans		-817 225	-610 484
Ordinært resultat før skattekostnad		3 741 902	4 940 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 741 902	4 940 409
Årsresultat		3 741 902	4 940 409
Totalresultat		3 741 902	4 940 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 741 902	4 940 409
Sum overføringer og disponeringer		3 741 902	4 940 409



Organisasjonsnr: 992 360 941
WEKELS PLASS F BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		95 614 158	95 609 130
Sum varige driftsmidler		95 614 158	95 609 130

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		95 614 158	95 609 130
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		100 599	18 934
Sum fordringer		100 634	18 934

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 723 509	4 504 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 723 509	4 504 867

Sum omløpsmidler		4 824 143	4 523 801
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		100 438 300	100 132 931
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	41 708 928	37 967 026
Sum opptjent egenkapital	41 708 928	37 967 026
Sum egenkapital	41 893 928	38 152 026
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 848 690	33 261 667
Øvrig langsiktig gjeld	28 499 100	28 499 100
Sum annen langsiktig gjeld	58 347 790	61 760 767
Sum langsiktig gjeld	58 347 790	61 760 767
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 542	3 463
Leverandørgjeld	146 203	193 339
Skyldige offentlige avgifter		52
Annen kortsiktig gjeld	43 837	23 284
Sum kortsiktig gjeld	196 582	220 138
Sum gjeld	58 544 372	61 980 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	100 438 300	100 132 931



Organisasjonsnr: 992 360 941
WEXELS Plass F BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Wexels Plass F Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 5742





Velkommen til årsmøte i Wexels Plass F Borettslag

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 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5742>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Wexels Plass F Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rolf Engelsen og Hilde Jeanette Nyborg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5742 årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synne Flåseth
- Tina Pham

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gaute Rygh
- Rolf Engelsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Erik Bastiansen	Herslebs Gate 21
Styremedlem	Erica Wie Dia	Herslebs Gate 21
Styremedlem	Synne Flåseth	Herslebs Gate 21
Varamedlem	Tina Pham	Herslebs Gate 21

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post wexelsplassf@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Wexels Plass F Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Wexels Plass F Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360941, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 239

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Wexels Plass F Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter: 6
- Reparert balkongglass
- Utbedret, skiftet plank, pusset og lakkert terrassebord
- Fulgt opp beboere mtp brudd på trivselsregler
- Skiftet lamper i inngangspart, trappeoppgang og i korridorene
- Pusset opp inngangspart, interiør oppdatering med maling
- Malt i trappeoppgang
- Kjøpt inn og pyntet til jul
- HMS- vedlikeholdsrunde ihht brannforskriftene ledet til:
 - gjennomgang ihht type hette for å sikre riktig balanse i ventilasjonen for alle andeler. Samt bedre inn klima og mindre matlukt grunnet installerte motoriserte vifter
 - skiftet defekte termostater på bad i flere andeler
 - skiftet ventilasjonshette på taket for å bidra til bedret luftstrømmen ut fra bygget
- Reparert og skiftet ut komponenter i ventilasjonsanlegget
- Justert ned vedlikeholds innskuddene for beboerne
- Fulgt opp utleiende ihht reglementet og tillatt tid for utleie
- Oppfølging av nabobråk kontinuerlig
- Forby parkering av sparkesykler utenfor inngangen og i bakgården
- Trivselsregler oppdatert
- Tatt i bruk Vibbo i større omfang:
 - Lastet opp historiske dokumenter for å erstatte boligperm
 - Oppdatert og lastet opp trivselsreglene
 - Lastet opp reglene for markterrassen

Fremtidige og pågående planer:

- Oppgradere takterrassen
- Skiltprosjektet i samarbeid med Wexels plass fellessameiet
- Solskjerming, utredning pågår, anbud innhentet
- Takprosjekt mtp de som ikke har balkong sin, utredning pågår, anbud innhentet
- Oppgradere bed i bakgården
- Vibbo som hovedplattform og avvikle nettsidene
- HMS-prosjektet: enkelte andeler må følges opp



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Per 31.12.2022 er den på kr. 4 627 561. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Wexels Plass F Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Wexels Plass F Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass F Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PKZT2-GUTSY-LBAEG-VG8CZ-FBI32-H4EHF



WEXELS PLASS F BORETTSLAG ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 303 663	3 690 424	4 303 663	4 627 561
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 741 902	4 940 409	1 908 000	874 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-864 304	-959 040	-946 000	-841 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-2 548 673	-3 377 055	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-5 027	8 925	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	323 898	613 239	962 000	33 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 627 561	4 303 663	5 265 663	4 661 461
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 824 143	4 523 801		
Kortsiktig gjeld	-196 582	-220 138		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 627 561	4 303 663		



WEXELS PLASS F BORETTSLAG ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 720 134	1 579 731	1 439 280	1 960 800
Innkrevde felleskostnader	2	1 842 600	1 890 652	1 948 720	1 626 200
Andre inntekter	3	2 820	34 286	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 565 554	3 504 669	3 388 000	3 587 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-6 654	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 521	-10 408	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-45 246	-3 199	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-289 922	-108 734	-100 000	-100 000
Forsikringer		-95 614	-91 512	-99 000	-107 000
Kommunale avgifter	9	-246 516	-236 255	-242 000	-282 100
Kostnader sameie	20	-104 105	-117 883	-107 000	-107 000
Energi/fyring	10	-503 595	-488 090	-470 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 152	-68 746	-80 000	-80 000
Andre driftskostnader	11	-82 837	-96 425	-89 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 555 100	-1 330 831	-1 480 000	-1 533 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 010 454	2 173 838	1 908 000	2 053 900
Innbetalt andel fellesgjeld		2 548 673	3 377 055	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 559 127	5 550 893	1 908 000	2 053 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 454	10 207	0	0
Finanskostnader	13	-856 679	-620 691	0	-1 179 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-817 225	-610 484	0	-1 179 000
ÅRSRESULTAT		3 741 902	4 940 409	1 908 000	874 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 741 902	4 940 409		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	91 407 535	91 407 535
Tomt		4 144 000	4 144 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	62 623	57 595
SUM ANLEGGSMIDLER		95 614 158	95 609 130
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 712	479
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	703
Andre kortsiktige fordringer	15	66 887	17 752
Driftskonto OBOS-banken		349 504	167 180
Sparekonto OBOS-banken II		4 374 005	4 337 687
SUM OMLØPSMIDLER		4 824 143	4 523 801
SUM EIENDELER		100 438 300	100 132 931
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Annen egenkapital	16	41 708 928	37 967 026
SUM EGENKAPITAL		41 893 928	38 152 026
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 848 690	33 261 667
Borettsinnskudd	18	28 499 100	28 499 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 347 790	61 760 767
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 837	22 916
Leverandørgjeld		146 203	193 339
Skyldige offentlige avgifter		0	52
Påløpte renter		6 542	3 463
Annen kortsiktig gjeld		0	368
SUM KORTSIKTIG GJELD		196 582	220 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 438 300	100 132 931
Pantstillelse	19	125 559 100	127 859 100
Garantiansvar	20	234 018	94 421



11

Wexels Plass F Borettslag

Oslo, 01.04.2023
Styret i Wexels Plass F Borettslag

Jon Erik Bastiansen/s/

Erica Wie Dia/s/

Synne Flåseth/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 232 904
Vedlikeholdsfond	538 044
Internett + porttlf.	61 716
Dekoder + TV	8 880
Eiendomsskatt	1 056
Kapitalkostnader på IN-lån	1 629 808
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90 326
Overført til kapitalkostnader	-1 720 134
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 842 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert beboer	2 820
SUM ANDRE INNTEKTER	2 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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 2021/2022, og er på kr 15 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 521.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 720
Andre konsulentthonorarer, Selvaag	-36 526
SUM KONSULENTHONORAR	-45 246

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 634
Drift/vedlikehold VVS	-2 840
Drift/vedlikehold elektro	-169 129
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 158
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-289 922

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 057
Vann- og avløpsavgift	-139 456
Renovasjonsavgift	-106 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-246 516

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-114 054
Fjernvarme	-389 541
SUM ENERGI / FYRING	-503 595

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-67 088
Andre fremmede tjenester	-9 914
Andre kontorkostnader	-658
Telefon, annet	-1 570
Bank- og kortgebyr	-2 758
Velferdskostnader	-849
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 837

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	807
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 318
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 069
Andre renteinntekter	260
SUM FINANSINNTEKTER	39 454

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-855 830
Renter på leverandørgjeld	-849
SUM FINANSKOSTNADER	-856 679

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	91 407 535
SUM BYGNINGER	91 407 535

Tomten er kjøpt.

Gnr.229/bnr.239

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	Oppgjør mottatt 30.01.23	51 957
Avregningskonto IN		14 930
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		66 887

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 239 963
Egenkapital fra IN tidligere	30 184 355
Egenkapital fra IN 2022	2 548 673
Reduksjon EK fra IN	-4 264 063
SUM ANNEN EGENKAPITAL	41 708 928

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken, Boligkreditt. Refinansiert fra Fokus Bank.

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008	-67 052 435
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 606 413
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	864 304
Nedbetalt tidligere, IN	30 184 355
Nedbetalt i år, IN	2 548 673

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-29 848 690**

Lånet er et serielån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-28 499 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-28 499 100

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 499 100
Pantelån	29 848 690
Beregnete IN-forpliktelser	28 468 965
TOTALT	86 816 755

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	91 407 535
Tomt	4 144 000
TOTALT	95 551 535

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

Selskapet eier 3,08% av Wexels Plass Garasjesameie og 9,7% av Wexels Plass Wexels Plass Fellessameie.

Fellessameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i ovennevnte selskaper.

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

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"



Innkomne forslag/saker:

- Ingen forslag



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657012. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30. oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 5742 **Selskapsnavn:** Wexels Plass F Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rolf Engelsen og Hilde Jeanette Nyborg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Synne Flåseth

Tina Pham

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gaute Rygh

Rolf Engelsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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