



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 615 641  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WEXELS PLASS E SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 702 380	1 729 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 702 380</b>	<b>1 729 660</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 833	119 404
Annen driftskostnad		1 754 629	1 310 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 874 463</b>	<b>1 429 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 083</b>	<b>299 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 602	7 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 602</b>	<b>7 380</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 602</b>	<b>7 380</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-167 480	307 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 874	89 367
Sum varige driftsmidler		76 874	89 367
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 874	89 367
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 137	1 102
Sum fordringer		1 137	1 102
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 166 317	2 169 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 166 317	2 169 013
Sum omløpsmidler		2 167 454	2 170 115
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 244 328</b>	<b>2 259 482</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 959 657	2 127 137
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 959 657</b>	<b>2 127 137</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 959 657</b>	<b>2 127 137</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		256 601	76 443
Skyldige offentlige avgifter		66	106
Annen kortsiktig gjeld		28 005	55 795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>284 671</b>	<b>132 345</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>284 671</b>	<b>132 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 244 328</b>	<b>2 259 482</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325311

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 615 641  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WEXELS Plass E SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 993 615 641  
WEXELS PLASS E SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 702 380	1 729 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 702 380</b>	<b>1 729 660</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 833	119 404
Annen driftskostnad		1 754 629	1 310 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 874 463</b>	<b>1 429 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 083</b>	<b>299 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 602	7 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 602</b>	<b>7 380</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 602</b>	<b>7 380</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-167 480	307 281
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>



Organisasjonsnr: 993 615 641  
WEKELS Plass E SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 874	89 367
Sum varige driftsmidler		76 874	89 367

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		76 874	89 367
-------------------	--	--------	--------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 137	1 102
Sum fordringer		1 137	1 102

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 166 317	2 169 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 166 317	2 169 013

Sum omløpsmidler		2 167 454	2 170 115
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 244 328</b>	<b>2 259 482</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 959 657	2 127 137



Sum opptjent egenkapital	1 959 657	2 127 137
Sum egenkapital	1 959 657	2 127 137
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	256 601	76 443
Skyldige offentlige avgifter	66	106
Annen kortsiktig gjeld	28 005	55 795
Sum kortsiktig gjeld	284 671	132 345
Sum gjeld	284 671	132 345
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 244 328</b>	<b>2 259 482</b>





Organisasjonsnr: 993 615 641  
WEKELS Plass E SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

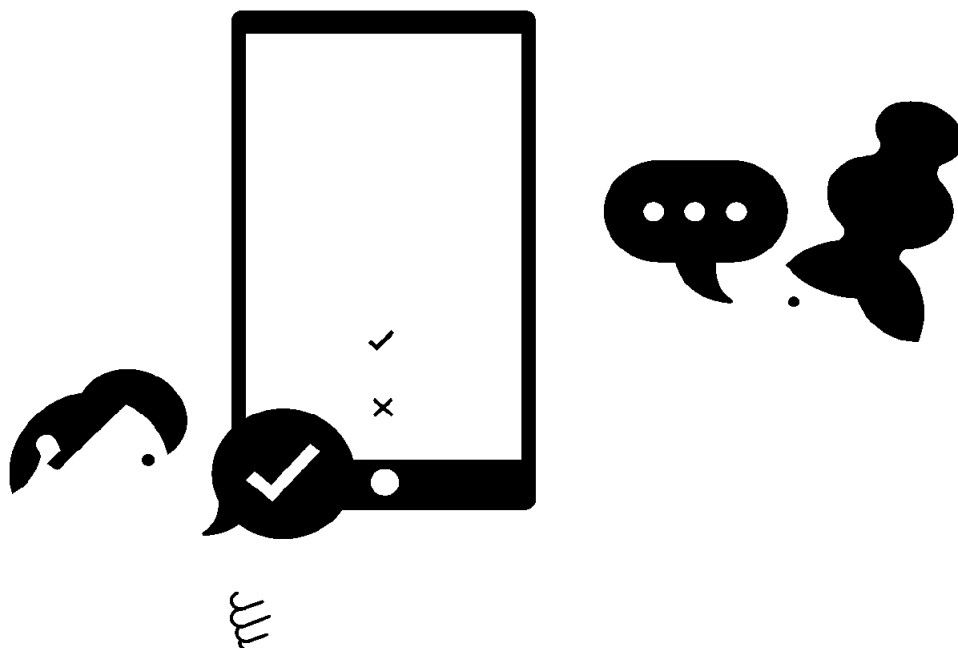
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

Wexels Plass E Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 16. mai 2022

Selskapsnummer: 5833





## Velkommen til årsmøte i Wexels Plass E Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5833>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wexels Plass E Sameie**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Silje Bøen Torsetnes og Lilija Østensen er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 5833 Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddvar Østensen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marthe Nestvold
- Silje Bøen Torsetnes

##### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Lilija Østtensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Oddvar Østensen	Herslebsgate 23
Styremedlem	Bjørn Olaf Grevstad	Byveien 123
Styremedlem	Marthe Nestvold	Herslebs Gate 23
Varamedlem	Lilija Østensen	Herslebsgate 23
Varamedlem	Silje Bøen Torsetnes	Herslebs Gate 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Wexels Plass E Sameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Wexels Plass E Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993615641, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Herslebs Gate 23

Gårds- og bruksnummer:  
229      238

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

Wexels Plass E 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 2021

I år har vi som alle andre blitt berørt av den pågående koronasituasjonen.

Vi har utvidet renholdstjenesten, og utført hyppigere tiltak. Alle kontaktflater og kontaktpunkter har blitt desinfisert nær daglig. Styret har jobbet med noen saker som beboerne har meldt inn, og de er løst fortløpende i samråd med rørlegger og vaktmester. Inngangspartiet vaskes 3 ganger i uken, og oppgang en gang, + 1 omfattende nedvasking av trappeløp hver 6. uke. Styret mottok ingen klager fra beboere.

Det har vært noe heisproblemer, men det meste er fikset innenfor våre garantiordninger og serviceavtaler. Det er fremdeles noen problemer med at folk tvinger dørene åpne, eller setter ting i åpningen.

Vi har fremdeles en blomsterglad jente, som elsker å luke og pleie busker. Vi fortsetter med henne, da vi økonomisk får mye mer og godt stell igjen for pengene.

Hensetting av søppel er et stadig tilbakevendende problem. En aktiv og restriktiv linje mot dette, med fakturering av sameiets utgifter til de skyldige er videreført, med gode resultater.

Vi fikk flere klager fra etaten og søppelkjørerne om at ureglementert søppel ble kastet i konteinerne. Styrene i D, E, F og nr. 19 gikk sammen om å automatisk sende advarsel ved alle fester som Securitas rykker ut til etter 23:00. Dette har vært virkningsfullt. Styret vil til enhver tid ha den tjenesten som passer vårt behov og våre utfordringer. Alle må ha like postkasseskilt. Telemark Skilt AS er vår leverandør, med bestillingsordningen på våre nettsider.



## 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 **1 702 380**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 874 463**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader fra energi og fyring.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-167 480** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 882 783.

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 midler til ordinær drift og vedlikehold.

Større vedlikeholdstiltak: Dersom styret har satt av penger til konkrete vedlikeholdstiltak bør man ramse opp disse her.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Wexels Plass E Sameie har ikke lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Wexels Plass E Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass E Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 3D6PL-225X1-GEFIC-5H8Y8-242N5-AZP8H



# 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

2022-03-30 06:27:13 UTC



Penneo DokumentID: 3D6PL-225XT-GEFIC-5H8Y8-242N5-AZP8H

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).

Vedlegg 1

### 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 validasjon: <https://penneo.com/validate>

12 av 21 sider | 5833 Årsrapport i styrelsesmet.pdf



**WEXELS PLASS E SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 615 641, KUNDENR. 5833**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 702 380	1 729 660	1 702 000	1 782 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 702 380</b>	<b>1 729 660</b>	<b>1 702 000</b>	<b>1 782 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 833	-19 404	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 436	-8 228	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 653	-97 865	-101 000	-104 000
Konsulenthonorar	6	-4 133	-4 764	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-159 575	-153 884	-155 000	-155 000
Forsikringer		-68 307	-65 254	-70 000	-74 000
Kommunale avgifter	8	-386 908	-382 178	-385 000	-395 000
Kostnader sameie	14	-155 147	-133 123	-160 000	-160 000
Energi/fyring	9	-669 818	-276 814	-490 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 632	-106 632	-105 000	-113 000
Andre driftskostnader	10	-95 020	-81 614	-97 000	-94 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 874 463</b>	<b>-1 429 759</b>	<b>-1 703 000</b>	<b>-1 785 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-172 083</b>	<b>299 901</b>	<b>-1 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 602	7 380	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 602</b>	<b>7 380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-167 480</b>	<b>307 281</b>	<b>-1 000</b>	<b>-3 000</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	307 281
Fra opptjent egenkapital	-167 480	0

**WEXELS PLASS E SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 615 641, KUNDENR. 5833**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			

**ANLEGGSMIDLER**

Andel egenkapital i fellesanlegg	14	76 874	89 367
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 874</b>	<b>89 367</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 102	1 102
Driftskonto OBOS-banken		168 467	225 251
Sparekonto OBOS-banken		1 997 850	1 943 762
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 167 454</b>	<b>2 170 115</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 244 328</b>	<b>2 259 482</b>
----------------------	--	------------------	------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		1 959 657	2 127 137
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 959 657</b>	<b>2 127 137</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		27 540	16 035
Leverandørgjeld		256 601	76 443
Skyldige offentlige avgifter	12	66	106
Annen kortsiktig gjeld	13	465	39 760
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>284 671</b>	<b>132 345</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 244 328</b>	<b>2 259 482</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	92 421	261 746

Oslo, 18.03.2022

Styret i Wexels Plass E Sameie

Oddvar Østensen/s/

Bjørn Olaf Grevstad/s/

Marthe Nestvold/s/



**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 597 440
Internett + porttlf.	91 740
Dekoder + TV	13 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 702 380</b>

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

Ordinær lønn, vikarer	-4 560
Påløpte feriepenger	-465
Arbeidsgiveravgift	-14 808
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 833</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 436.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 133
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 133</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 552
Drift/vedlikehold VVS	7 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 899
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 562
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-159 575</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-179 089
Renovasjonsavgift	-207 819
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-386 908</b>

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

Elektrisk energi	-149 923
Fjernvarme	-519 895
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-669 818</b>

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

Driftsmateriell	-3 197
Renhold ved firmaer	-82 352
Trykksaker	-1 314
Andre kontorkostnader	-3 750
Porto	-1 322
Bank- og kortgebyr	-3 086
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 020</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 088
Andre renteinntekter	514
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 602</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-66
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-66</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-465
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-465</b>

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,28 % av Wexels Plass Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Wexels Plass Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Wexels Plass Fellessameie og utgjør kr 36 580.

Selskapets andel i Wexels Plass Fellessameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr.52 779.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Wexels Plass Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"  
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.  
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 3,88 % av Wexels Plass Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Wexels Plass Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Wexels Plass Garasjesameie og utgjør kr 55 841.

Selskapets andel i Wexels Plass Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr.24 095.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Wexels Plass Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"  
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.  
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## **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 2050350. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **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. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 10.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 16.05.22

**Selskapsnummer:** 5833 **Selskapsnavn:** Wexels Plass E Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Silje Bøen Torsetnes og Lilija Østensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Oddvar Østensen

**Styremedlem** (1 skal velges)

Marthe Nestvold

Silje Bøen Torsetnes

**Varamedlem** (1 skal velges)

Lilija Østtensen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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