



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4  
Forretningsadresse: Wilses gate 4  
0178 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### 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, 14.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 318 999	928 381
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 318 999</b>	<b>928 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 849	22 788
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 497	6 497
Annen driftskostnad		935 935	733 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>964 281</b>	<b>763 149</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 718</b>	<b>165 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 088	1 233
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 088</b>	<b>1 233</b>
Annen finanskostnad		55 896	70 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>55 896</b>	<b>70 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 808</b>	<b>-68 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		310 910	96 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		16 129 521	16 183 951
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 494	25 990
Sum varige driftsmidler		16 149 014	16 209 942
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		125 395	125 395
Sum finansielle anleggsmidler		125 395	125 395
Sum anleggsmidler		16 274 409	16 335 337
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 112	
Andre fordringer		120 728	111 574
Sum fordringer		123 840	111 574
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		516 004	273 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		516 004	273 640
Sum omløpsmidler		639 844	385 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 914 254</b>	<b>16 720 551</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 184 475	8 873 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 184 475</b>	<b>8 873 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 186 375</b>	<b>8 875 465</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 389 669	2 524 026
Øvrig langsiktig gjeld		5 182 028	5 170 527
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 571 697</b>	<b>7 694 553</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 571 697</b>	<b>7 694 553</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 270	11 661
Leverandørgjeld		128 962	120 185
Annen kortsiktig gjeld		16 950	18 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>156 182</b>	<b>150 533</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 727 878</b>	<b>7 845 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 914 254</b>	<b>16 720 551</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 548030

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4  
Forretningsadresse: Wilses gate 4  
0178 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

#### 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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 855 943 662  
BORETTLAGET WILSESGT 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 318 999	928 381
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 318 999</b>	<b>928 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 849	22 788
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 497	6 497
Annen driftskostnad		935 935	733 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>964 281</b>	<b>763 149</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 718</b>	<b>165 232</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 088	1 233
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 088</b>	<b>1 233</b>
Annen finanskostnad		55 896	70 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>55 896</b>	<b>70 023</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 808</b>	<b>-68 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		310 910	96 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>



Organisasjonsnr: 855 943 662  
BORETTSLAGET WILSESGT 4

## 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 16 129 521 16 183 951

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

19 494 25 990

Sum varige driftsmidler 16 149 014 16 209 942

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 125 395 125 395

Sum finansielle anleggsmidler 125 395 125 395

Sum anleggsmidler 16 274 409 16 335 337

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Kundefordringer 3 112

Andre fordringer 120 728 111 574

Sum fordringer 123 840 111 574

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 516 004 273 640

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 516 004 273 640

Sum omløpsmidler 639 844 385 214

**SUM EIENDELER 16 914 254 16 720 551**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 184 475	8 873 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 184 475</b>	<b>8 873 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 186 375</b>	<b>8 875 465</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 389 669	2 524 026
Øvrig langsiktig gjeld	5 182 028	5 170 527
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 571 697</b>	<b>7 694 553</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 571 697</b>	<b>7 694 553</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 270	11 661
Leverandørgjeld	128 962	120 185
Annen kortsiktig gjeld	16 950	18 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>156 182</b>	<b>150 533</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 727 878</b>	<b>7 845 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 914 254</b>	<b>16 720 551</b>





Organisasjonsnr: 855 943 662  
BORETTSLAGET WILSESGT 4

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**

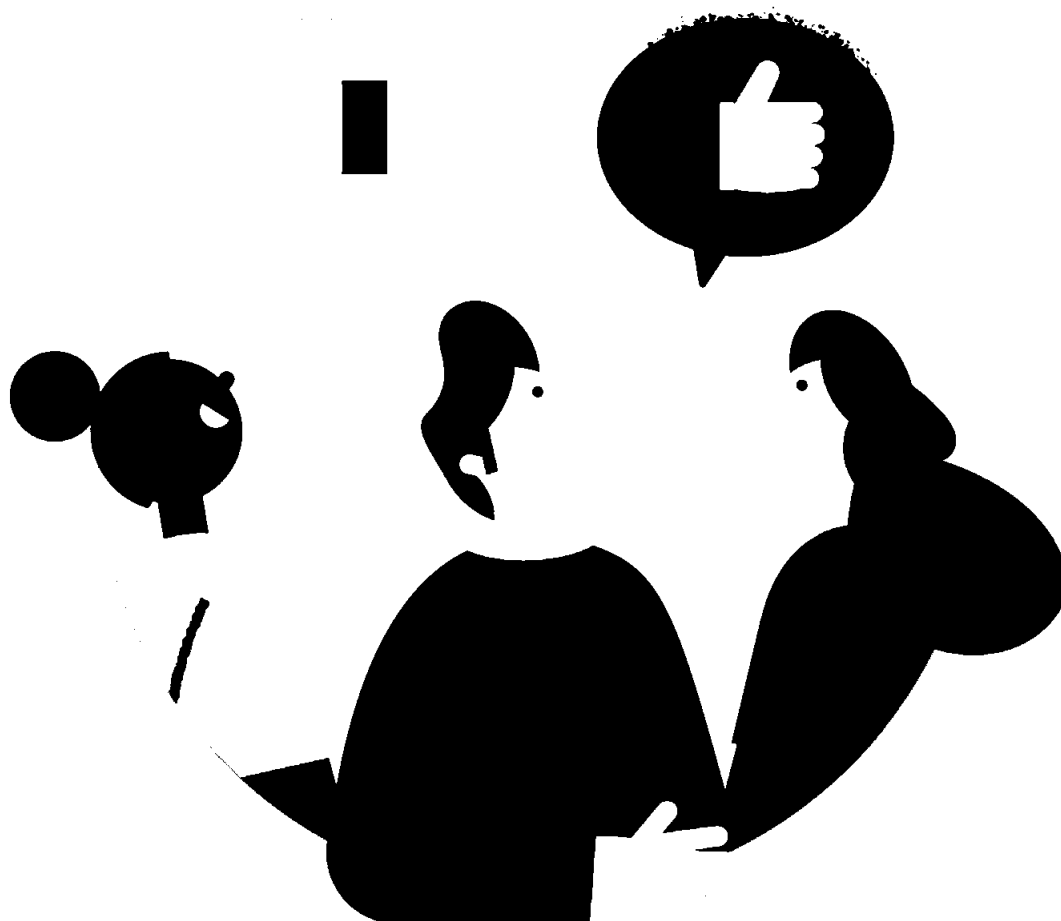
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

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

Borettslaget Wilsesgt 4

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 16. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Wilsesgt 4. Avstemningen åpner 12. mai kl. 12:00 og lukker 16. mai kl. 23:59. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3792>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Bruksendring av arkitektkontor til to boenheter
7. windows
8. bikes outside
9. internet speed
10. Godkjennelse av takterrasse

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Wilsesgt 4**

Sondre Tristan Midttun

Wenche Granli

Ingeborg Sætrang



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.

### **Styrets innstilling**

Kan noen melde seg frivillig?

### **Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.



Sak 3

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

ht. referat fra Generalforsamling 2016 for Borettslaget skal styreleders og styremedlemmers

godtgjørelse tilsvare hhv. 0,1 G og 0,05 G pr. år. Godtgjørelsen utbetales etterskuddsvis.

Iht. referat fra Sameiermøtet 2016 for Sameiet skal styreleders og styremedlemmers

godtgjørelse tilsvare hhv. 0,2 G og 0,1 G pr. år. Godtgjørelsen utbetales etterskuddsvis.

1G er per 1.mai 2020 kr 101 351 per år og justeres i mai hvert år. Oppdaterte summer blir lagt inn til når Folketrygden offentliggjør dem.

## **Styrets innstilling**

Det foreslås at satsene opprettholdes for 2021. (Dersom ikke tall for 2021 er klar i tide, brukes tall fra 2020)

## **Forslag til vedtak**

Satsene opprettholdes for 2020



Sak 4

### **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.

### **Styrets innstilling**

For vedtak

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. A\årsregnskap 2020.pdf
2. A\årsrapportW4\_2020.pdf





**BORETTSLAGET WILSEGT 4  
ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>234 681</b>	<b>287 725</b>	<b>234 681</b>	<b>483 663</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		310 910	96 442	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13	6 497	6 497	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-32 488	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-134 357	-129 391	0	0
Reduksjon Egenkapital fellesanlegg		65 930	0		
Reduksjon langsiktig fordring		0	5 895	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>248 980</b>	<b>-53 044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>483 662</b>	<b>234 681</b>	<b>234 681</b>	<b>483 663</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		639 844	385 214		
Kortsiktig gjeld		-156 182	-150 533		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>483 662</b>	<b>234 681</b>		



## BORETTSLAGET WILSESGT 4 ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	913 868	923 364	0	0
Andre inntekter	3	405 131	5 017	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 318 999</b>	<b>928 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 877	-2 816	0	0
Styrehonorar	5	-19 972	-19 972	0	0
Avskrivninger	13	-6 497	-6 497	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 311	-9 198	0	0
Regnskapsførerhonorar		-31 245	-30 453	0	0
Konsulenthonorar	7	-1 254	-21 430	0	0
Kontingenter		-1 490	-990	0	0
Drift og vedlikehold	8	-17 159	-27 721	0	0
Kommunale avgifter		0	-17 494	0	0
Kostnader sameie	18	-733 103	-485 890	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-110 731	-106 930	0	0
Andre driftskostnader	9	-31 642	-33 759	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-964 281</b>	<b>-763 149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>354 718</b>	<b>165 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 088	1 233	0	0
Finanskostnader	11	-55 896	-70 023	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 808</b>	<b>-68 790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>310 910</b>	<b>96 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		310 910	0		



**BORETTSLAGET WILSESGT 4**  
**ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 521 805	14 521 805
Tomt		1 607 716	1 607 716
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	0	54 430
Andre varige driftsmidler	13	19 494	25 991
Langsiktige fordringer	14	125 395	125 395
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 274 409</b>	<b>16 335 337</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 537	4 644
Kundefordringer		3 112	0
Forskuddsbetalte kostnader		117 191	106 930
Driftskonto OBOS-banken		515 601	196 467
Sparekonto OBOS-banken		403	77 173
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>639 844</b>	<b>385 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 914 254</b>	<b>16 720 551</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		9 184 475	8 873 565
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 186 375</b>	<b>8 875 465</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 389 669	2 524 026
Borettsinnskudd	16	5 170 527	5 170 527
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	11 501	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 571 697</b>	<b>7 694 553</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 950	18 686
Leverandørgjeld		128 962	120 185
Påløpte renter		1 129	2 425
Påløpte avdrag		9 141	9 236
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>156 182</b>	<b>150 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 914 254</b>	<b>16 720 551</b>



Pantstillelse	17	8 866 535	8 866 535
Garantiansvar	18	69 681	25 836

Oslo, \_\_.\_\_.2021  
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Sondre Tristan Midttun

Wenche Granli

Ingeborg Sætrang

**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.

**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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	556 988
Lån	172 416
Vedlikeholdsfond	111 216
Strøm	41 856
Balkonglån	31 392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>913 868</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av loft	405 131
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>405 131</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 816
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	939
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 877</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 19 972.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 311.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 254
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 254</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-4 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 050
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 159</b>

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

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-24 651
Telefon, annet	-4 237
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-2 422
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 642</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	57
Renter av sparekonto i OBOS-banken	230
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	77
Andre renteinntekter	11 724
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 088</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-5 776
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 120
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-55 896</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	14 675 853
Balkonger	-1 607 716
Takterasse 1991	1 405 807
Automatisk slokkeanlegg 2016	47 861
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 521 805</b>

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.208/bnr.822

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2019	32 488
Avskrevet tidligere	-6 497
Avskrevet i år	-6 497
	19 494
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>19 494</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-6 497****NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til seksjon 3 i Wilsesgate 4: Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	125 395
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>125 395</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-665 115
Nedbetalt tidligere	295 825
Nedbetalt i år	28 957
	-340 333

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-2 400 000
Nedbetalt tidligere	245 264
Nedbetalt i år	105 400
	-2 049 336





---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 389 669</b>
------------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-5 170 527
------------------	------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 170 527</b>
----------------------------	-------------------

---

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 170 527
Pantelån	2 389 669
Påløpte avdrag	9 141
<b>TOTALT</b>	<b>7 569 337</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 521 805
Tomt	1 607 716
<b>TOTALT</b>	<b>16 129 521</b>

---

**NOTE: 18**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

***Fordelingsregnskap med egenkapital, med solidaransvar***

Selskapet eier 93,13 % av S/E Wilsesgate 4, og har solidaransvar for den samlede gjeld i S/E Wilsesgate 4, som er kr. 69 681,-.

Selskapets andel i sameiet, framkommer i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Resultatanalyse 2020 Borettslaget Wilsesgt 4

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	913 868	0	-913 868	100 %
Andre inntekter	405 131	0	-405 131	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 318 999</b>	<b>0</b>	<b>-1 318 999</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-1 877	0	1 877	100 %
Styrehonorar	-19 972	0	19 972	100 %
Avskrivninger	-6 497	0	6 497	100 %
Revisjonshonorar	-9 311	0	9 311	100 %
Regnskapsførerhonorar	-31 245	0	31 245	100 %
Konsulenthonorar	-1 254	0	1 254	100 %
Kontingenter	-1 490	0	1 490	100 %
Drift og vedlikehold	-17 159	0	17 159	100 %
Kostnader sameie	-733 103	0	733 103	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-110 731	0	110 731	100 %
Andre driftskostnader	-31 642	0	31 642	100 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-964 281</b>	<b>0</b>	<b>964 281</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>354 718</b>	<b>0</b>	<b>-354 718</b>	<b>100 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	12 088	0	-12 088	100 %
Finanskostnader	-55 896	0	55 896	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-43 808</b>	<b>0</b>	<b>43 808</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>310 910</b>	<b>0</b>	<b>-310 910</b>	<b>100 %</b>



## Årsrapport 2020 for Wilses gate 4

Styret har i år bestått av:

Styreleder: Sondre Tristan Midttun

Styremedlem: Wenche Halvorsen

Styremedlem: Ingeborg Sætrang

I løpet av året har vi fått mange nye andelseiere vi ønsker velkommen

Av arbeider har vi blant annet hatt reparasjon på balkong i 5 etasje A-oppg, vi har hatt sjekk av brannvarslingssystemet, og arbeid har begynt på loftet i B-oppg som er solgt til underliggende leilighet.

På grunn av salget av loftet, har vi litt penger i kassen som vi håper å kunne bruke på velvalgte prosjekter.

Styreleder Sondre Tristan Midttun



Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Vi ønsker at styremedlemmer sitter i to år. Alle kan nominere seg selv eller andre, men spør gjerne på forhånd dersom du nominerer noen andre

### Innstilling

Styret foreslås valgt

Styreleder: Sondre Tristan Midttun

Styremedlem: Yaprak Morali

Styremedlem Tore Moe

## Roller og kandidater

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

### Tore Moe

Tore har blitt spurt direkte av styreleder.

### Yaprak Morali

Yaprak har blitt spurt direkte av styreleder

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

### Ingeborg Sætrang

Ingeborg har vært med i styret i to år og fortsetter som vara dersom ingen andre melder sitt kandidatur

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

### Sondre Tristan Midttun

Sondre har sittet som styreleder i ett år



Sak 6

**Bruksendring av arkitektkontor til to boenheter**

**Forslag fremmet av:** Per Atle Myrhol

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Arkitektkontoret ønsker følgende sak behandlet på generalforsamlingen:

«Borettslaget Wilses gate 4 gir Sameiet Wilses gate 4 tillatelse til at arkitektkontorets lokaler kan søkes bruksendret til to leiligheter.»

**Forslag til vedtak**

Bruksendring vedtas



Sak 7

## **windows**

**Forslag fremmet av:** Yaprak Morali Austnes

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

How are the windows in other apartments? Ours are very old. Cold air and sound go straight through them very well.

### **Styrets innstilling**

Dersom flertallet ønsker det, kan det igangsettes et prosjekt med felles utskifting av vinduer. Styret bør ikke være prosjektledere i et slikt prosjekt, så det kreves en prosjektorganisasjon av andelseiere.

Styret foreslår at avstemningen er for om et vindusprosjekt skal iverksettes

### **Forslag til vedtak**

in the future, could it be possible to renew them?



Sak 8

## **bikes outside**

**Forslag fremmet av:** Yaprak Morali Austnes

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Regarding the house regulations 3.7, is it possible to add a sentence like:

everyone is strongly encouraged to put their bikes in the safe and sheltered bike room, but if for any reason this is not possible, then one can get permission from the styret and put their bikes in the backyard, in a safe place not bothering security.

## **Styrets innstilling**

Styret er for

## **Forslag til vedtak**

strong, solid bike stands can be put outside (metals going from wall to ground), and notes passed saying that if the stand is full, people have to put their bikes in the bike room.



Sak 9

**internet speed**

**Forslag fremmet av:** Yaprak Morali Austnes

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

if affordable can we move to a better internet deal?

**Styrets innstilling**

Styret er for å utrede fiber

**Forslag til vedtak**

Fiber





Sak 10

## **Godkjennelse av takterrasse**

**Forslag fremmet av:** Tuva Svare

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg synes vi bør prøve å utarbeide takterrassen slik at den kan bli godkjent til bruk.

For det første vil den gjøre at alles leiligheter vil stige i verdi.

En annonse som inneholder «felles takterrasse» i tittelen er jo ekstremt lokkende.

Dessuten er det kjedelig at et så fint og stort areal ikke utnyttes. Solen skinner der hele dagen, og den vil være et perfekt samlingspunkt og noe som vil gagne oss alle sosialt. Tenk så koselig å møte våre naboer der oppe på en morgenkaffe, eller en liten kveldspils i solnedgangen :)

### **Styrets innstilling**

Foreslår at Tuva undersøke hva som må gjøres for å få takterrassen godkjent dersom flertallet er for å utbedre takterrassen

### **Forslag til vedtak**

Utarbeide takterrassen slik at den blir godkjent for bruk.



## 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 innkrevning 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: 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Wilsesgt 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Wilsesgt 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 borettslagets 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 borettslaget 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (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 borettslagets 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QZKEP-F70Y1-TQM7W-NAE7K-LYYHT-NEXWL



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-04 06:07:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: QZKEP-F70Y1-TQM7W-NAE7K-LYYHT-NEXWL

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>