



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 407 437
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: WEXELS PLASS GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 13.09.2019



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|-----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 652 666 | 761 141 |
| Sum inntekter | | 652 666 | 761 141 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 63 337 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 53 784 | 67 229 |
| Annen driftskostnad | | 723 755 | 613 484 |
| Sum kostnader | | 834 588 | 744 050 |
| Driftsresultat | | -181 922 | 17 092 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 635 | 13 637 |
| Sum finansinntekter | | 9 635 | 13 637 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 9 635 | 13 637 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -172 287 | 30 729 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -172 287 | 30 729 |
| Årsresultat | | -172 287 | 30 729 |
| Totalresultat | | -172 287 | 30 729 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -172 287 | 30 729 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -172 287 | 30 729 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 215 135 | 268 919 |
| Sum varige driftsmidler | | 215 135 | 268 919 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 215 135 | 268 919 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 5 052 | 56 118 |
| Andre fordringer | | 11 568 | 3 967 |
| Sum fordringer | | 16 620 | 60 085 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 558 025 | 592 586 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 558 025 | 592 586 |
| Sum omløpsmidler | | 574 644 | 652 671 |
| SUM EIENDELER | | 789 779 | 921 589 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 643 953 | 816 240 |
| Sum opptjent egenkapital | | 643 953 | 816 240 |
| Sum egenkapital | | 643 953 | 816 240 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 57 788 | 30 088 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 72 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 88 038 | 75 189 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 145 826 | 105 349 |
| Sum gjeld | | 145 826 | 105 349 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 789 779 | 921 589 |



Til seksjonseierne i Wexels Plass Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Wexels Plass Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Wexels Plass Garasjesameie
avholdes onsdag 26. april 2017 kl. 19.00. Sted: OBOS, Hammersborg Torg 1, Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring § 6 – forslag fra styret. Krav om 2/3 flertall – side 16

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av fire styremedlemmer for to år

Oslo, 28.02.2017
Styret i Wexels Plass Garasjesameie

Oddvar Østensen /s/

Jon Erik Bastiansen /s/

Petter Leonthin /s/

Yngvar Myrvold /s/

Lars Vangen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|-------------|
| Leder | Oddvar Østensen | 2015 – 2017 |
| Styremedlem | Jon Erik Bastiansen | 2015 – 2017 |
| Styremedlem | Petter Leonthin | 2015 – 2017 |
| Styremedlem | Yngvar Myrvold | 2015 – 2017 |
| Styremedlem | Lars Vangen | 2015 – 2017 |

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Wexels Plass Garasjesameie

Wexels Plass Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993407437, og ligger i bydel i Oslo kommune.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Wexels Plass Garasjesameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Det første som må nevnes er det enorme arbeidet med å bytte parkeringsplasser. Her må Jon Erik berømmes, hadde det ikke vært for arbeidskapasiteten hans måtte vi hatt eksternt hjelp. Men vi kom i mål slik at alle, med et par unntak var veldig fornøyd.

Vi er også nesten i mål med elbil-ladestasjoner, så i løpet av kort tid starter elektrikerne med installasjonen.

Det er igangsatt malearbeid i garasjen, vi var heldige og fikk en flink, arbeidsom spanjol til å jobbe på timelønn, dette sparer vi mye penger på, sammenlignet med firmaene som ga fastpris på jobben.

Styrerommet og lagerrom er utbedret sist år, også. Ukentlig vasking med vår Kærcher er fulgt opp, med utvidet nedvasking av vegger i august.

Jobben med å bytte branndører ble fullført i 2016. Det ble også foretatt brannetting i alle underfordelingsskap.

Men vi fikk også en stor uforutsett utgift på nødlis, da det viste seg at flesteparten måtte byttes på grunn av alder.

Porter er tett oppfulgt av styreleder og leverandør, samtidig som folk som ikke respekterer stoppeplikt og slipper inn uvedkommende er fulgt tett opp.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 652 667.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering til beboere i forbindelse med nøkkelsalg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 834 588.

Dette er ca kr 141 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiet har hatt høyere kostnader til driftsmaterialer og til renhold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **172 287** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr **428 818**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære reparasjons- og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert med en økning på 5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wexels Plass Garasjesameie.

Lån

Wexels Plass Garasjesameie ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,15 % p.a |
| Sparekonto | 0,65 % p.a |

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 28.02.2017
Styret i Wexels Plass Garasjesameie

Oddvar Østensen /s/

Jon Erik Bastiansen /s/

Petter Leonthin /s/

Yngvar Myrvold /s/

Lars Vangen /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til samsøermøtet i Wexels Plass Garasjesameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Wexels Plass Garasjesameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

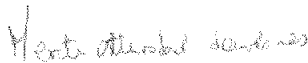
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



5821 - WEXELS PLASS GARASJESAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 | Budsjett 2017 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 648 344 | 657 044 | 687 000 | 687 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 323 | 104 097 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 652 667 | 761 141 | 687 000 | 687 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 050 | -13 337 | -7 050 | -7 050 |
| Styrehonorar | 5 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Avskrivninger | 11 | -53 784 | -67 229 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 980 | -18 410 | -13 000 | -14 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -40 323 | -39 253 | -40 000 | -41 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -33 398 | -16 860 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -273 392 | -284 136 | -270 000 | -240 000 |
| Forsikringer | | -45 591 | -42 359 | -46 000 | -48 000 |
| Energi/fyring | | -105 181 | -100 421 | -110 000 | -110 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -215 890 | -112 045 | -137 000 | -254 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -834 588 | -744 050 | -693 050 | -784 050 |
| DRIFTSRESULTAT | | -181 922 | 17 092 | -6 050 | -97 050 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 9 635 | 13 637 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 9 635 | 13 637 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -172 287 | 30 729 | -6 050 | -97 050 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | | 30 729 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -172 287 | | | |



BALANSE

| | Note | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 11 | 215 135 | 268 919 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 215 135 | 268 919 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 11 568 | 3 967 |
| Kundefordringer | | 5 052 | 56 118 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 119 925 | 257 495 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 438 100 | 335 090 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 574 644 | 652 671 |
| SUM EIENDELER | | 789 779 | 921 589 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 643 953 | 816 240 |
| SUM EGENKAPITAL | | 643 953 | 816 240 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 79 545 | 74 679 |
| Leverandørgjeld | | 57 788 | 30 088 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | | 0 | 72 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 8 493 | 510 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 145 826 | 105 349 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 789 779 | 921 589 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 28.02.2017,
STYRET I WEXELS PLASS GARASJESAMEIE

Oddvar Østensen /s/

Jon Erik Bastiansen /s/

Petter Leonthin /s/

Yngvar Myrvold /s/

Lars Vangen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Garasjeleie | 592 625 |
| Lokaler | 18 000 |
| Teknisk rom | 73 944 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 684 569 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Garasjeleie | -36 225 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 648 344 |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Overskudd salg av nøkkelbrikker | 14 750 |
| Garasjer | 6 788 |
| Korrigeringer på reskonro | 6 580 |
| Kreditnota krav fra 2015 | -23 795 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 4 323 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 050 |

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 2015/2016, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 980.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -20 000 |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 398 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -33 398 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -147 297 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -8 694 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -34 193 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -19 433 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -63 776 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -273 392 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -41 048 |
| Lyspærer og sikringer | -1 343 |
| Vaktmestertjenester | -24 795 |
| Vakthold | -38 774 |
| Renhold ved firmaer | -80 100 |
| Trykksaker | -1 561 |
| Andre kontorkostnader | -21 505 |
| Porto | -4 454 |
| Bank- og kortgebyr | -2 310 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -215 890 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 406 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 010 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 74 |
| Kundeutbytte Gjensidige | 5 724 |
| Andre renteinntekter | 421 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 9 635 |

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Høytrykkspyler | | |
| Tilgang 2014 | 188 333 | |
| Avskrevet tidligere | -55 244 | |
| Avskrevet i år | -26 618 | |
| | | 106 472 |
| Adgangskontroll garasje | | |
| Avgang 1900 | -40 625 | |
| Tilgang 2013 | 134 796 | |
| Avskrevet tidligere | -39 928 | |
| Avskrevet i år | -10 849 | |
| | | 43 395 |
| ITV anlegg | | |
| Kostpris | 142 791 | |
| Tilgang 2013 | 30 025 | |
| Avskrevet tidligere | -91 230 | |
| Avskrevet i år | -16 317 | |
| | | 65 269 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 215 135 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -53 784 |



15

Wexels Plass Garasjesameie

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---|---------------|
| Faktura betalt av feil selskap (tilbakebetalt i 2017) | -8 694 |
| Purregebyr | 201 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -8 493 |



5. Innkomne forslag

A) Vedtektsendring § 6 – forslag fra styret. Krav om 2/3 flertall

Forslagets tekstbakgrunn:

Mange leietakere følger ikke våre klare og tydelige regler om å påse at uvedkommende ikke slipper inn ved inn- og ut-kjøring av porten. Så å si alle eierne gjør dette. Årsaken er i hovedsak at de ikke har tilknytning til stedet, eller ikke fått god nok opplæring og opplysninger om våre regler. For å slippe å gå via utleier når noen bryter med våre regler mener styret at det er veldig hensiktsmessig å presisere at utleiere gir leietakere innføring i våre vedtekter og ordensregler, samt at de må melde oss sin kontaktinfo.

Dagens ordlyd vedtektenes 6:

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – Vedlegg 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Wexels Plass etter følgende retningslinjer;

- *Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre*
- *Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass*
- *Beboere på Wexels Plass skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen*
- *Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet*
- *Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.*

Moped og sykler må betale årsleie for å stå på områder utenfor egen eiet/leiet plass.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at følgende tas med som nytt kulepunkt seks i vedtektenes § 6:

Utleiere må informere leietakere om sameiets vedtekter og ordensregler og mulige sanksjoner ved brudd på disse, samtidig må leietakers kontaktinfo gis til styret. Styret varsles ved endring av leietakere.



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post og telefon.

Oppdatert informasjon henger på oppslagstavla i garasjen.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 79786866. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. 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.