



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 980 459
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 658 057	
Sum inntekter		1 658 057	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		921 285	
Sum kostnader		921 285	0
Driftsresultat		736 772	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		315	
Sum finansinntekter		315	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		315	0
Ordinært resultat før skattekostnad		737 087	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		737 087	0
Årsresultat		737 087	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		737 087	
Sum overføringer og disponeringer		737 087	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		285 839	
Sum fordringer		285 839	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 425 499	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 425 499	
Sum omløpsmidler		1 711 338	0
SUM EIENDELER		1 711 338	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		737 087	
Sum opptjent egenkapital		737 087	
Sum egenkapital		737 087	0
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		665 425	
Annen kortsiktig gjeld		308 826	
Sum kortsiktig gjeld		974 251	0
Sum gjeld		974 251	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 711 338	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 512985

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 980 459
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 926 980 459
WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 658 057	
Sum inntekter		1 658 057	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		921 285	
Sum kostnader		921 285	0
Driftsresultat		736 772	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		315	
Sum finansinntekter		315	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		315	0
Ordinært resultat før skattekostnad		737 087	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		737 087	0
Årsresultat		737 087	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		737 087	
Sum overføringer og disponeringer		737 087	



Organisasjonsnr: 926 980 459
WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		285 839	
Sum fordringer		285 839	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 425 499	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 425 499	
Sum omløpsmidler		1 711 338	0
SUM EIENDELER		1 711 338	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		737 087	
Sum opptjent egenkapital		737 087	



Sum egenkapital	737 087	0
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	665 425	
Annen kortsiktig gjeld	308 826	
Sum kortsiktig gjeld	974 251	0
Sum gjeld	974 251	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 711 338	0



Organisasjonsnr: 926 980 459
WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE

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

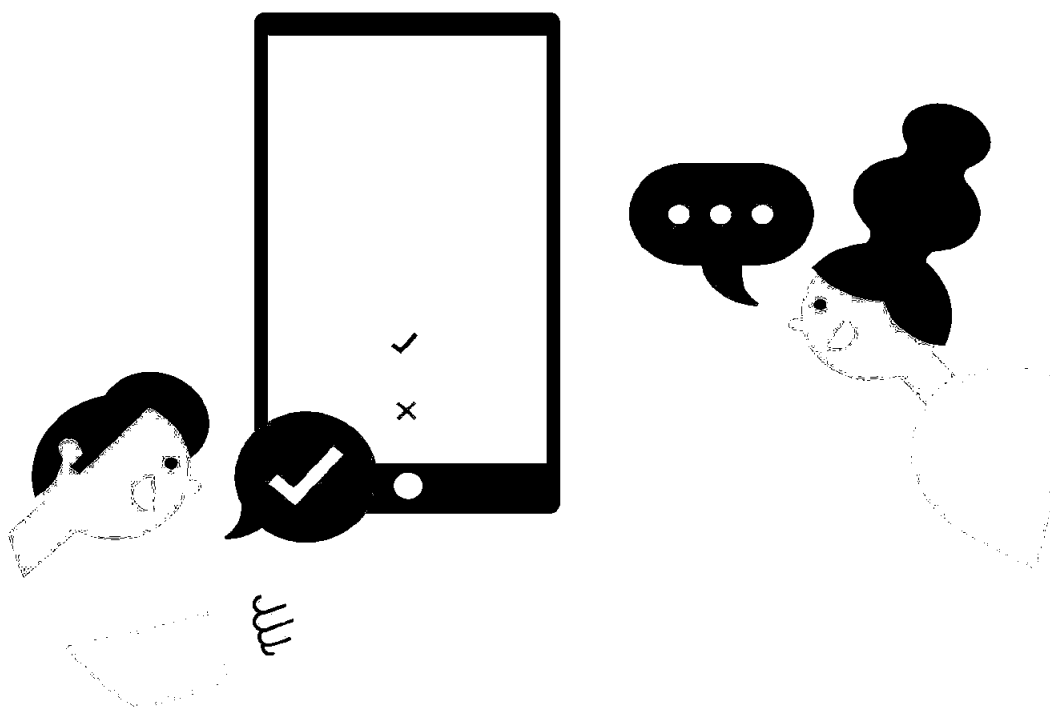
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Wesselkvartalet Boligsameie

6. april 2022

Selskapsnummer: 2670





Velkommen til årsmøte i Wesselkvartalet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

6. april 2022 kl. 18:00, Venskaben, Askerveien 41, Asker .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler
7. Utemøbler på taket
8. Info om styremøter
9. Protokoller fra styremøter.
10. Terrasser
11. WiFi i garasjelegget
12. Gjesteparkering
13. Vindusvask

Med vennlig hilsen,

Styret i Wesselkvartalet Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte

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 protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitne velges på årsmøte



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene må formelt godkjennes av årsmøte.

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler godkjennes

Vedlegg

2. 2670 Wesselkvartalet Boligsameie - Ordensregler.pdf



Sak 7

Utemøbler på taket

Forslag fremmet av:

Kirsten Bjørgum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vært hyggelig om det ble plassert ut noen robuste møbler på fellesområdet på taket. Kunne bli en hyggelig møteplass for beboerne på fine vår- og sommerdager.- Og nyttårsaftnen!

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å anskaffe og plassere ut møbler på fellesområdet

Forslag til vedtak

Sette ut noen robuste møbler på fellesområdet på taket

Sak 8

Info om styremøter

Forslag fremmet av:

Kirsten Bjørgum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er urimelig at det skal gå et helt år uten at vi beboere aner hva styret holder på med.

Styrets innstilling

Styret ønsker så langt det er mulig å informere hvert kvartal om saker styret arbeider med.

Forslag til vedtak

Fortell oss når styremøtene skal holdes og hvilke saker som skal behandles. Gjerne også hvilke vedtak som fattes.



Sak 9

Protokoller fra styremøter.

Forslag fremmet av:

Tom Thue Skogsberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om at protokoller fra sameiets styremøter, blir lagt ut på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret kan ikke legge ut protokoller fra styremøtene - se styrets innstilling i sak 8.

Forslag til vedtak

Årsmøte er enig i at protokoller fra styremøter blir tilgjengelig på Vibbo.

Sak 10

Terrasser

Forslag fremmet av:

Nils Arne Kvilekval

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle fellesterrasser har tregulv. Alle de private har gress. Upraktisk i forhold til plassering møbler, potter...

Styrets innstilling

Styret har ikke anledning til å overprøve kommunens byggesak. Taket regnes som en del av det utvendige arealet.

Forslag til vedtak

Alle eiere av private takterrasser kan legge tilsvarende/samme terrassegulv som er brukt på fellesarealene



Sak 11

WiFi i garasjeanlegget

Forslag fremmet av:

Tom Thue Skogsberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av sikkerhetsmessige grunner er det ønskelig med nett dekning i garasjeanlegget og bodene.

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle med Wesselkvartalet a/s om nettdekning i parkeringsanlegget/bodarealet.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å forhandle med Wesselkvartalet a/s om WiFi dekning.

Sak 12

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Tom Thue Skogsberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med inntil fire gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget og kommet fram til at vi overfor årsmøtet ikke vil anbefale leie av gjesteparkeringer. Vi er av den oppfatning at den enkelte selv må sørge for sin egen gjesteparkering.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å komme fram med forslag til løsning vedrørende gjesteparkeringsplasser.



Sak 13

Vindusvask

Forslag fremmet av:

Dårte Mørdre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det noen felles planer for ytre vask av vinduer?

Styrets innstilling

Styret har vedtatt rutiner for vindusvask.

Forslag til vedtak

Sameiet kan ha et felles opplegg.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Kolstad	Apotekerhagen 3
Styremedlem	Per Edvard Gjermo	Apotekerhagen 3
Styremedlem	Tom In't Veen	Apotekerhagen 11
Styremedlem	Berit Hartvig Nesje	Bankveien 8 A
Styremedlem	Øystein Olav Ylvisåker	Bankveien 4 C
Varamedlem	Øistein Winje	Bankveien 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Wesselkvartalet Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Wesselkvartalet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926980459, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Apotekerhagen 11
Apotekerhagen 15
Apotekerhagen 3
Bankveien 4 C
Bankveien 8 A

Gårds- og bruksnummer:

50 433

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

Wesselkvartalet Boligsameie 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 PWC.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av virksomhetsåret hatt 15 styremøter.

Perioden har vært preget av byggeperiode i næringsdelen av bygget og våre fellesarealer. Det har i perioden vært lite tilgjengelig informasjon fra Byggherren om framdrift av de pågående arbeidene. Vi har hatt overtakelsesbefaringer for fellesarealer hvor det har blitt påvist mange mangler. Etter gjentakende purringer har det underveis ikke vært mulig å få innsyn i framdrift av protokollførte mangler, men det meste synes nå å være i orden i de arealene som er boligsameiets fellesarealer.

Vi mangler fortsatt dokumenter for Forvaltning/Drift/Vedlikehold for de overførte arealene.



Byggherren har fremdeles komplikasjoner med vanninntrenging i Underetasje 3.

Styret har i perioden sørget for:

- Oppfølging med Wesselkvartalet AS,
- Etablering av vask, renhold og vaktmestertjenester,
- Etablering av serviceavtaler,
- Oppfølging med OBOS Eiendomsforvaltning,
- Skilting ved inngangsdører,
- Avtale med Gjensidige forsikring,
- Avtale med Asker og Bærum Brannvesen, og
- Avtale med Kone Heis.

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 1 658 057.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 921 285.

Resultat

Årets resultat på kr 737 087 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 737 087.

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.

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.



Lån

Wesselkvartalet Boligsameie 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret anbefaler å beholde husleien uendret for 2022, og at et eventuelt overskudd/underskudd vil bidra til å opparbeide en egenkapital på sikt.



Til årsmøtet i Wesselkvartalet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Wesselkvartalet Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 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 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Wesselkvartalet Boligsameie

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 926 980 459, KUNDENR. 2670

RESULTATREGNSKAP Fra stiftelsen 08.02.21 til 31.12.21

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 658 057	0	2 497 000
Andre inntekter		0	0	72 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 658 057	0	2 569 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-13 000
Styrehonorar		0	0	-90 000
Revisjonshonorar	3	-8 000	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 914	0	-92 000
Konsulenthonorar	4	-16 843	0	-80 000
Drift og vedlikehold	5	-228 372	0	-575 000
Forsikringer		-96 376	0	-140 000
Kommunale avgifter	6	-150 000	0	-299 000
Energi/fyring		0	0	-598 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 444	0	-271 000
Andre driftskostnader	7	-165 336	0	-391 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-921 285	0	-2 559 000
DRIFTSRESULTAT		736 772	0	10 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	315	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		315	0	0
ÅRSRESULTAT		737 087	0	10 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		737 087		



WESSELKVARTALET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 926 980 459, KUNDENR. 2670

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		3 893
Forskuddsbetalte kostnader		60 498
Andre fordringer	10	14 260
Energiavregning	9	207 187
Driftskonto OBOS-banken		525 470
Sparekonto OBOS-banken		900 029
SUM OMLØPSMIDLER		1 711 337
SUM EIENDELER		1 711 337
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		737 087
SUM EGENKAPITAL		737 087
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 826
Leverandørgjeld		665 425
Annen kortsiktig gjeld	11	260 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		974 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 711 337
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 08.03.2022
Styret i Wesselkvartalet Boligsameie

Jens Kolstad /s/

Per Edvard Gjermo /s/

Tom In't Veen /s/

Berit Hartvig Nesje /s/

Øystein Olav Ylvisåker/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 440 040
TV/bredbånd	219 559
Korreksjon felleskostnader, tidl. år	-1 542
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 057

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 583
Takst & BefaringsSenteret AS	-14 260
SUM KONSULENTHONORAR	-16 843

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 867
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 587
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-228 372

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-150 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 000

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-9 275
Vaktmestertjenester	-40 368
Renhold ved firmaer	-104 401
Andre fremmede tjenester	-6 250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 628
Bank- og kortgebyr	-1 714
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-165 336

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	29
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
SUM FINANSINNTEKTER	315

NOTE: 9**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-423 542
SUM INNTEKTER	-423 542

KOSTNADER

Fjernvarme	630 729
SUM KOSTNADER	630 729

SUM ENERGIAVREGNING	207 187
----------------------------	----------------



Oppstillingen ovenfor viser betalt energi pr m² i henhold til kjøpsdokumenter. Det er budsjettert for 2021 med kr. 10 pr m², men fakturert fra Wessel energi AS med kr. 13 pr. m² (dvs kr. 10 for vannbåren varme og kr. 3 pr m² for tappevann).

NOTE: 10**ANDRE FORDRINGER**

Wesselkvartalet AS	14 260
SUM ANDRE FORDRINGER	14 260

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, kommunale avgifter og fjernvarme	-260 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-260 000



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret vil videre i 2022 prioritere å få alle nødvendige avtaler på plass med:

- Wessel Energi AS vedrørende leveranse av vann til oppvarming og tappevann,
- Wesselkvartalet AS for fordeling av kostnader mellom boligsameiet og næringsseksjonen, og
- Bravida serviceavtale.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post; wesselkvartalet@styrerommet.no.

Vibbo

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester MBRenhold, Piotek og Monika Anna Bilyk ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles av OBOS. Send e-post med nøkkelnummer til [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
Adgangsbrikker kan kjøpes ved å kontakte styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90422762. 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.

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**

Sameiet har ingen ansatte og likestillingsspørsmål er derfor uten praktisk betydning. Ytre faktorer som pågående arbeider av bygningsmessig art i næringsseksjonen oppleves til tider som en belastning for beboernes miljø. Styret forutser at dette vil forbedre seg ved ferdigstilling av kvartalet i mai 2022.

Virksomheten til sameiet medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Ordensregler for Wesselkvartalet Boligsameie

Vedtatt på styremøte 28/4 - 2021

1. Innledning

Ordensreglene for Wesselkvartalet Boligsameie er et supplement til vedtekter for sameiet og har til hensikt å skape trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene. De skal også bidra til å unngå misforståelser, og lojal oppfølging er således et viktig bidrag til et godt bomiljø. Dersom du sjeneres av høy lyd eller noe annet, oppfordrer styret beboerne til å ta kontakt med hverandre og ordne opp seg imellom. For å sikre et godt bomiljø oppfordrer vi alle til å bli kjent med sine naboer.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, både sameiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes.

Sameiets årsmøte kan endre ordensreglene (jfr. Vedtekter for Wesselkvartalet Boligsameie §5).

2. Fellesareal

2.1. Av hensyn til brannfare, rømningsveier, renhold og generell adkomst, er det ikke tillatt med noe brennbart i trapperom og ganger. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan være til hinder i en rømnings situasjon. Planter, barnevogner, tepper, sko m.m. er altså ikke tillatt i trapperom og ganger.

2.2. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangene. Dører skal til enhver tid være låst.

2.3. Grilling er tillatt på terrassen ved den enkelte boenhet. Det skal utvises stor forsiktighet og hensynsfullhet for å unngå brannrisiko samt røykutvikling som er til sjenanse for andre beboere. Kullgrill, bålpanne eller engangsgrill er ikke tillatt. Det henstilles til den enkelte beboer å benytte grillutstyr for drift med elektrisitet eller gass. Slokkemidler skal være for hånden.

2.4. Bruk av åpen ild ved for eksempel levende lys, samt røyking er forbudt i husenes innendørs og utendørs fellesarealer.

2.5. Utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig. Det oppfordres til å vise tilbørlig hensyn overfor de øvrige beboerne slik at også andre seksjonseiere kan anvende fellesarealet samtidig.

3. Terrasser og balkonger

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan blåse eller falle ned. Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av rekkverket av sikkerhetsmessige grunner. Balkongflagg må festes forsvarlig.

3.2. Terrassene må ikke brukes eller rengjøres slik at det sjenerer andre. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring og snømåking.

3.3. Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat på balkonger, terrasser eller takhager.

3.4. Teppebanking på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene kan foretas såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.



4. Ro og orden

4.1. Beboerne skal unngå støy mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå på så høyt at naboer sjeneres. Høylytt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.

4.2. Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle sine naboer.

4.3. Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Nødvendig arbeid utenfor disse tider må bare skje i begrenset omfang, og naboene bør i så fall varsles.

Det oppfordres til at støyende virksomhet over tid som f. eks ved opp-pussing, blir varslet ved oppslag (vibbo.no) og ved melding til styret.

5. Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet og bestilles etter henvisning fra styret.

6. Avfall

Avfall sorteres og kastes i anlegget som anvist av Wesselkvartalet AS.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

8. Ventilasjon

Alle boligenhetene skal være utstyrt med avtrekksvifte for bad og kjøkken.

Lufting fra leilighet til trappehus skal ikke finne sted.

9. Utleie

Ved utleie plikter eieren å sørge for at leietager blir gjort kjent med disse husordensregler.

10. Informasjon til alle beboere

Alle sameiere oppfordres til å holde seg oppdatert om informasjon via <https://vibbo.no/wesselkvartalet>

11. Sanksjoner

Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som en beboer ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den sameier dette gjelder.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 6.04.22

Selskapsnummer: 2670 Selskapsnavn: Wesselkvartalet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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