



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

### 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, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 417 642	3 834 637
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 417 642</b>	<b>3 834 637</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	51 345
Annen driftskostnad		931 620	1 109 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 017 195</b>	<b>1 160 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 400 447</b>	<b>2 674 248</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 046	27 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 046</b>	<b>27 229</b>
Annen finanskostnad		818 091	1 019 596
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>818 091</b>	<b>1 019 596</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-804 045</b>	<b>-992 367</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 596 403	1 681 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</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		95 618 055	95 608 832
Sum varige driftsmidler		95 618 055	95 608 832
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 618 055	95 608 832
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 736	125 232
Sum fordringer		4 736	125 232
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807 205	3 235 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807 205	3 235 313
Sum omløpsmidler		3 811 941	3 360 545
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 429 996</b>	<b>98 969 378</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		33 026 617	30 430 214
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 026 617</b>	<b>30 430 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 211 617</b>	<b>30 615 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 597 762	39 609 106
Øvrig langsiktig gjeld		28 499 100	28 499 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 096 862</b>	<b>68 108 206</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 096 862</b>	<b>68 108 206</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 657	6 186
Leverandørgjeld		32 400	203 092
Skyldige offentlige avgifter		4 230	
Annen kortsiktig gjeld		81 229	36 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>121 517</b>	<b>245 957</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 218 379</b>	<b>68 354 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 429 996</b>	<b>98 969 378</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446620

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEKELS PLASS F BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 417 642	3 834 637
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 417 642</b>	<b>3 834 637</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	51 345
Annen driftskostnad		931 620	1 109 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 017 195</b>	<b>1 160 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 400 447</b>	<b>2 674 248</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 046	27 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 046</b>	<b>27 229</b>
Annen finanskostnad		818 091	1 019 596
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>818 091</b>	<b>1 019 596</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-804 045</b>	<b>-992 367</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 596 403	1 681 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEKELS PLASS F BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		95 618 055	95 608 832
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 618 055	95 608 832
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 736	125 232
Sum fordringer		4 736	125 232
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807 205	3 235 313
Sum omløpsmidler		3 811 941	3 360 545
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 429 996</b>	<b>98 969 378</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		33 026 617	30 430 214



Sum opptjent egenkapital	33 026 617	30 430 214
Sum egenkapital	33 211 617	30 615 214
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 597 762	39 609 106
Øvrig langsiktig gjeld	28 499 100	28 499 100
Sum annen langsiktig gjeld	66 096 862	68 108 206
Sum langsiktig gjeld	66 096 862	68 108 206
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 657	6 186
Leverandørgjeld	32 400	203 092
Skyldige offentlige avgifter	4 230	
Annen kortsiktig gjeld	81 229	36 679
Sum kortsiktig gjeld	121 517	245 957
Sum gjeld	66 218 379	68 354 163
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>99 429 996</b>	<b>98 969 378</b>



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEKELS Plass F BORETTSLAG

**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

Wexels Plass F Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 29. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Wexels Plass F Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5742>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wexels Plass F Borettslag**

Jon Erik Bastiansen

Elisabet Hansen

Tony Mikael Idström



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 protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Tina Pham er valgt.



Sak 3

### **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.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 5742 Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Erik Bastiansen	2020 – 2022
Styremedlem	Elisabet Hansen	2020 – 2021
Styremedlem	Tony Mikael Idström	2019 – 2021
Varamedlem	Erica Wie Dia	2020 – 2021
Varamedlem	Synne Flåseth	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Wexels Plass F Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

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

Herslebs Gate 21

Gårds- og bruksnummer:

229 239

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Wexels Plass F Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID 21 F

### **Korona også her**

I år har vi som alle andres blitt berørt av den pågående koronasituasjonen. Vi har utvidet renholdstjenesten, og utført hyppigere tiltak. Alle kontaktflater og kontaktpunkter har blitt desinfisert nær daglig. Flere beboere har også aktivt bistått andre beboere med behov hvis nødvendig.

### **VVS og radiatorer**

Styret har jobbet med noen saker som beboerne har meldt inn, og de er løst fortløpende samråd med rørlegger og vaktmester.

### **Vaskefirma**

De vasker inngangspartier 3 ganger i uken, ukentlige hver oppgang, + 1 omfattende nedvasking av trappeløp hver 6. uke. Styret mottok ingen klager fra beboere..

### **Heisavtaler**

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

### **Fasadeskilt**

Styret jobber med å etablere et fasadeskilt mot Herslebs gate, med lys og i en stilig utføring. Arbeidet er ikke utført ennå...

### **Gartner**

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

### **Vaktmester**

Tjenesten ble i 2020 utført av nytt vaktmesterfirma og 2 innleide assistenter.

### **Hensetting av søppel i fellesområder**

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

### **Renovasjonsetaten**

Vi fikk flere klager fra etaten og søppelkjørerne om at ureglementert søppel ble hensatt eller kastet i containerne.

### **Kontainere fra Fretex og Renovasjonsetaten**

Dette ble utplassert på prøve, og virket som et ønsket tilbud blant mange beboere. Dessverre måtte de fjernes på grunn av altfor mye forsøpling.

### **Sykler**

Vi hadde sykkeloppyrdding i våre felles sykkel område, og nær 100 sykler i svært dårlig stand ble kastet. Dermed ble det bedre plass for alle som ikke har flyttet uten å ta med seg sykkelen sin.

**Graffiti fjerning**

Vi har samme tilbyder som utfører vårt område, og vi er godt fornøyde med tjenesten. Vi vil og fjerne tyggiss + grønske.

**Fadderuke, Feststøy og Barnebråk**

Styret har jobbet aktivt slik at alle som bor på Wexels Plass skal slippe uønsket støy. Mindre slike episoder i år, i hovedsak nok på grunn av Korona.

**Advarsler ved Feststøy etter 23:00**

Styrene i D, E, F og nr 19 gikk sammen om å automatisk sende advarsel ved alle fester som Securitas rykker ut til etter 23:00. Dette har vært virkningsfullt.

**Bomiljøvakt**

Vår leverandør er Securitas. Fellessameiet oppfordrer beboerne å bruke tjenesten så ofte de trenger det. I helgene har vi utvidet besøkene for å dempe feststøy. Styret vil til enhver tid ha den tjenesten som passer vårt behov og våre utfordringer.

**Hersleb Skole**

Skoleungdom står for mindre konflikter og hærverk enn foregående år, i hovedsak nok på grunn av Korona. De trekker mot våre oppganger i friminuttene. Vi har sporadisk besøk fra Securitas.

**Ungdomsgjenger**

Fortsatt sliter nr 19 med dette. Politi og skole er koblet inn. Ved god hjelp av oppslag, briefing av beboere, og Politi og Securitas. Styret jobber for, og minner beboerne på, at man ikke skal slippe inn uvedkommende.

**Postkasseskilt**

Alle må ha svarte skilt. Telemark Skilt AS er vår leverandør, med bestillingsordningen på våre nettsider.

**Porter & Salto**

Systemene fungerer godt, men den ved 19 måtte måtte forsterkes noe. Saltosystemet har hatt få feil. Det er gjort tiltak for å øke driftssikkerheten.

**Porttelefon**

2 i fellesstyret har vederlagsfritt utført registrering og drifting for sameiene på WP.

**Nettsider**

Wexels Plass oppdaterer egne nettsider som beskriver området, leverandører og prosedyrer. Her ligger all relevant informasjon og kontaktinfo. WWW.WEXELS.INFO

**Maling og fasade**

Styret fikk utført maling av fasader og skifting av fasadeplater, som var nedslitt av tagging og skader. Hele områdetets murvegger ble påført maling og antigraffiti.

**Lamper byttet i oppgang**

En del av lampene går i stykker pga alder/kvalitet, og må skiftes, da lampene er utgåtte, og reservedeler ikke er å oppdrive. Styret jobber med å finne nye løsninger, og bytte ut der det er behov. 4 ble erstattet, og skal lyse i minst 50 000 timer.

**Internett**

Styret fremforhandlet ny avtale til halve prisen og 100 x høyere hastighet. Ingen tilbakemeldinger ennå fra folk som ikke er fornøyde med Opennett.

**TV leveranse**

Alle seksjoner har en grunnpakke fra Riks TV, som kun koster 19 kroner. Den inkluderer kun basis kanalene til NRK, men hver enkelt kan utvide til en gunstig pris. Styret har ikke mottatt noen henvendelser om at det ikke har vært noe nedetid.

**Kameraer**

Som tidligere har disse vært til stor hjelp i å avsløre hærverk, tyveri og forsøpling. Utstyret blir jevnlig kontrollert og Datatilsynets strenge regler for bruk følges opp tett.

**Strømmålere**

Beboerne fikk LOS' gunstigste Spotavtale, v/OBOS. En avtale uten bindinger. Alle har nå fjernavlesning, og kan velge hvilken leverandør de selv vil ha. I dag skal det vanskelig gjøres å finne bedre enn den vi har.

**Julelys**

Som et av de tiltakene styret får flest positive og oppfordrende henvendelser på, fortsetter vi den gode tradisjonen. Julen ble finere på WP med litt julelys.

**Nytt år**

Dessverre, på grunn av Korona, måtte vi avlyse "åpent takk" for alle på taket i 19, De andre takene var og stengt.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 417 642.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 982 965.

Selskapet har hatt lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold samt energi enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr **2 630 633** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (kr 1 011 344) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 000 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr **1 630 633**.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **3 724 654** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettetert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettetert med en økning på 7 %.

### Lån

Wexels Plass F Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 50 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Wexels Plass F Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass F Borettslag.

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.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 11:03:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: PAK4Q-6XXDF-Q543M-CT1WDL-0P1L3-2EMZG

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>

14 av 30



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-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>3 114 588</b>	<b>2 614 755</b>	<b>3 114 588</b>	<b>3 690 424</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 596 403	1 681 881	1 197 000	1 510 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 011 344	-1 032 048	-1 033 000	-1 003 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -1 000 000	-150 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-9 222	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>575 836</b>	<b>499 833</b>	<b>164 000</b>	<b>507 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 690 424</b>	<b>3 114 588</b>	<b>3 278 588</b>	<b>4 197 424</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 811 941	3 360 545		
Kortsiktig gjeld	-121 517	-245 957		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 690 424</b>	<b>3 114 588</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 829 418	2 051 606	2 053 128	1 675 584
Innkrevde felleskostnader	2	1 588 224	1 632 976	1 632 872	1 890 416
Andre inntekter		0	55	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 417 642</b>	<b>3 684 637</b>	<b>3 686 000</b>	<b>3 566 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-6 345	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-45 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-8 074	-10 204	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-85 490	-83 083	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-1 693	-1 022	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-69 248	-97 867	-100 000	-100 000
Forsikringer		-87 785	-80 860	-85 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-232 933	-216 453	-234 000	-240 000
Kostnader sameie	20	-97 590	-104 352	-107 000	-107 000
Energi/fyring	9	-203 801	-316 494	-470 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 309	-122 229	-132 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-83 697	-76 482	-89 000	-89 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 017 195</b>	<b>-1 160 389</b>	<b>-1 427 000</b>	<b>-1 394 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>2 400 447</b>	<b>2 524 248</b>	<b>2 259 000</b>	<b>2 172 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 000 000	150 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 400 447</b>	<b>2 674 248</b>	<b>2 259 000</b>	<b>2 172 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 046	27 229	0	0
Finanskostnader	12	-818 091	-1 019 596	-1 062 000	-662 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-804 045</b>	<b>-992 367</b>	<b>-1 062 000</b>	<b>-662 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 596 403</b>	<b>1 681 881</b>	<b>1 197 000</b>	<b>1 510 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 596 403	1 681 881		



12

Wexels Plass F Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	91 407 535	91 407 535
Tomt		4 144 000	4 144 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	66 520	57 297
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 618 055</b>	<b>95 608 832</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		431	15 430
Forskuddsbetalte kostnader		0	93 755
Andre kortsiktige fordringer	14	4 305	16 047
Driftskonto OBOS-banken		127 551	767 634
Sparekonto OBOS-banken II		3 679 654	2 467 679
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 811 941</b>	<b>3 360 545</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 429 996</b>	<b>98 969 378</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 37 * 5000		185 000	185 000
Annen egenkapital	15	33 026 617	30 430 214
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>33 211 617</b>	<b>30 615 214</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 597 762	39 609 106
Borettsinnskudd	17	28 499 100	28 499 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>66 096 862</b>	<b>68 108 206</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 105	36 679
Leverandørgjeld		32 400	203 092
Skyldige offentlige avgifter	18	4 230	0
Påløpte renter		3 657	6 186
Annen kortsiktig gjeld	19	58 124	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>121 517</b>	<b>245 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 429 996</b>	<b>98 969 378</b>
Pantstillelse	20	119 199 100	103 499 100
Garantiansvar	21	261 746	322 159

Oslo, 26.03.2021  
Styret i Wexels Plass F Borettslag

Jon Erik Bastiansen /s/    Elisabet Hansen /s/    Tony Mikael Idström /s/

17 av 30

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	1 139 844
Vedlikeholdsfond	368 904
Internett + porttlf.	72 076
Dekoder + TV	7 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 860 479
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-31 061
Overført til kapitalkostnader	-1 829 418
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 588 224</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 074.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 693
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 693</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 157
Drift/vedlikehold VVS	-4 906
Drift/vedlikehold elektro	-5 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 041
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 319
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-69 248</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-129 019
Renovasjonsavgift	-103 914
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-232 933</b>

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

Elektrisk energi	-41 149
Fjernvarme	-162 652
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-203 801</b>

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

Vaktmestertjenester	-2 625
Renhold ved firmaer	-70 499
Andre fremmede tjenester	-325
Trykksaker	-1 084
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 183
Telefon, annet	-3 402
Porto	-1 315
Bank- og kortgebyr	-2 764
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 697</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 975
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 240
Andre renteinntekter	380
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 046</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-818 074
Andre rentekostnader	-17
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-818 091</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	91 407 535
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>91 407 535</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.229/bnr.239

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 305
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 305</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 982 733
Egenkapital fra IN tidligere	25 807 300
Egenkapital fra IN 2020	1 000 000
Reduksjon EK fra IN	-1 763 416
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>33 026 617</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Renter 31.12.11: 1,78 %, løpetid 50 år	
Opprinnelig, 2008	-67 052 435
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 636 029
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 011 344
Nedbetalt tidligere, IN	25 807 300
Nedbetalt i år, IN	1 000 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-37 597 762</b>

Lånet er et serielån med flytende rente.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-28 499 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-28 499 100</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 230</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-28 124
Avsatt styrehonorar	-30 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-58 124</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 499 100
Pantelån	37 597 762
Beregnete IN-forpliktelser	25 043 884
<b>TOTALT</b>	<b>91 140 746</b>

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

Bygninger	91 407 535
Tomt	4 144 000
<b>TOTALT</b>	<b>95 551 535</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

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

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

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

Til orientering vedlegges sameienes regnskap for fjoråret.

**Annen informasjon om borettslaget****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.

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS.  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Styret.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657012. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30. oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS

Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Erica Wie Dia

Synne Flåseth

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

Tina Pham



## 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 innkreving 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: 02333  
[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.