



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 443 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 5  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Toven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2022

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 362 625	1 409 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>887 401</b>	<b>1 105 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	-28 500
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	770 627	784 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>770 627</b>	<b>755 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>591 998</b>	<b>653 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		100	1 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100</b>	<b>1 751</b>
Annen rentekostnad		96 142	221 336
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 142</b>	<b>221 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>96 043</b>	<b>219 585</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>495 956</b>	<b>433 579</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>495 956</b>	<b>433 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>495 956</b>	<b>433 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		495 955	433 580
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>495 955</b>	<b>433 580</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	659 974	659 974
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>659 974</b>	<b>659 974</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>659 974</b>	<b>659 974</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	0
Andre fordringer	11	172 576	203 279
<b>Sum fordringer</b>		<b>172 576</b>	<b>203 279</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		138 293	247 591
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>138 293</b>	<b>247 591</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>310 869</b>	<b>450 870</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 842</b>	<b>1 110 844</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-17 053 365	-17 549 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 113 365</b>	<b>-17 609 320</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>-17 053 365</b>	<b>-17 549 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	4 480 064	7 245 128
Øvrig langsiktig gjeld	13	13 367 762	11 272 263
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 847 826</b>	<b>18 517 391</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 847 826</b>	<b>18 517 391</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		162 087	135 176
Annen kortsiktig gjeld	14	14 293	7 597
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 381</b>	<b>142 773</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 024 207</b>	<b>18 660 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>970 842</b>	<b>1 110 844</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	17 847 826	18 517 391



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 536716

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 443 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 5  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Katrine Toven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2022

#### 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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 812 443 852  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 362 625	1 409 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>887 401</b>	<b>1 105 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	-28 500
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	770 627	784 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>770 627</b>	<b>755 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>591 998</b>	<b>653 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		100	1 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100</b>	<b>1 751</b>
Annen rentekostnad		96 142	221 336
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 142</b>	<b>221 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>96 043</b>	<b>219 585</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>495 956</b>	<b>433 579</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>495 956</b>	<b>433 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>495 956</b>	<b>433 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		495 955	433 580
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>495 955</b>	<b>433 580</b>



Organisasjonsnr: 812 443 852  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 5

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	659 974	659 974
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>659 974</b>	<b>659 974</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>659 974</b>	<b>659 974</b>
--------------------------	--	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	0
Andre fordringer	11	172 576	203 279
<b>Sum fordringer</b>		<b>172 576</b>	<b>203 279</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		138 293	247 591
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>138 293</b>	<b>247 591</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>310 869</b>	<b>450 870</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 842</b>	<b>1 110 844</b>
----------------------	--	----------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
---------------------------------	--	---------------	---------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-17 053 365	-17 549 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 113 365</b>	<b>-17 609 320</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-17 053 365</b>	<b>-17 549 320</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	4 480 064	7 245 128
--------------------------------	----	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	13	13 367 762	11 272 263
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 847 826</b>	<b>18 517 391</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 847 826</b>	<b>18 517 391</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		162 087	135 176
Annen kortsiktig gjeld	14	14 293	7 597
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 381</b>	<b>142 773</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 024 207</b>	<b>18 660 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>970 842</b>	<b>1 110 844</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	17 847 826	18 517 391



Organisasjonsnr: 812 443 852  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>308 098</b>	<b>514 129</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	495 955	433 580
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 765 063	-3 579 096
Endringer i andre langsiktige poster	2 095 499	2 939 484
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-173 609</b>	<b>-206 032</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>134 488</b>	<b>308 098</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	310 869	450 870
Kortsiktig gjeld	-176 381	-142 773
<b>C. Disponible midler</b>	<b>134 488</b>	<b>308 098</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	887 401	1 105 972	995 400	913 676
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>887 401</b>	<b>1 105 972</b>	<b>995 400</b>	<b>913 676</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>887 401</b>	<b>1 105 972</b>	<b>995 400</b>	<b>913 676</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	0	-3 500	0	0
Styrehonorar	2	0	-25 000	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	94 268	65 526	70 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	19 589	19 065	28 000	26 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	181 497	158 590	160 000	167 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	0	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	2 018	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	211 861	290 551	90 000	93 000
Revisjonshonorar		4 309	4 211	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		64 273	62 766	64 000	66 000
Andre honorar	9	18 748	14 900	2 000	12 500
TV/bredbånd		37 133	36 513	37 000	38 000
Forsikring		133 619	128 616	135 000	141 000
Andre kostnader	10	5 330	1 620	2 000	1 001
<b>Sum kostnad</b>		<b>770 627</b>	<b>755 875</b>	<b>594 000</b>	<b>658 501</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>116 773</b>	<b>350 097</b>	<b>401 400</b>	<b>255 175</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		475 224	303 068	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>591 998</b>	<b>653 165</b>	<b>401 400</b>	<b>255 175</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		100	1 751	5 000	0
Rentekostnad		96 142	221 336	129 000	79 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>96 043</b>	<b>219 585</b>	<b>124 000</b>	<b>79 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>495 955</b>	<b>433 580</b>	<b>277 400</b>	<b>176 175</b>
Overført til/fra annen egenkapital		495 955	433 580	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>495 955</b>	<b>433 580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	659 974	659 974
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>659 974</b>	<b>659 974</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	0
Andre kortsiktige fordringer	11	94	38 495
Forskuddsbetalte kostnader		172 482	164 784
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		138 293	247 591
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>310 869</b>	<b>450 870</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 842</b>	<b>1 110 844</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Wessels gate 5

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-17 113 365	-17 609 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 113 365</b>	<b>-17 609 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-17 053 365</b>	<b>-17 549 320</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	4 480 064	7 245 128
Borettsinnskudd		154 900	154 900
IN nedbetalt fellesgjeld	13	13 212 862	11 117 363
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 847 826</b>	<b>18 517 391</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		162 087	135 176
Påløpne renter		466	713
Annen kortsiktig gjeld	14	13 827	6 884
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 381</b>	<b>142 773</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 024 207</b>	<b>18 660 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>970 842</b>	<b>1 110 844</b>
Pantstillelser	15	17 847 826	18 517 391

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Katrine Toven  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Markus Henrikssønn Blytt  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Birger Johansen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	597 972	543 636
3650 Innkrevde felleskostn. renter	94 679	231 407
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	194 750	330 929
<b>Sum</b>	<b>887 401</b>	<b>1 105 972</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-3 500
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-25 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-28 500</b>

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	659 974
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	659 974
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	659 974
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisnr. SP1149026.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 574 kvm. G.nr 208, b.nr 807, og utgjør kr. 118 795 av byggets verdi.

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	94 268	65 526
<b>Sum</b>	<b>94 268</b>	<b>65 526</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig. Eventuell kompensasjon for desember er ikke hensyntatt. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6361 Fast renhold	19 589	19 065
<b>Sum</b>	<b>19 589</b>	<b>19 065</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	181 497	158 590
<b>Sum</b>	<b>181 497</b>	<b>158 590</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6552 Driftsmateriell	0	2 018
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 018</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	6 670	0
6602 Vedlikehold VVS	3 438	0
6603 Vedlikehold elektro	0	6 100
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 244	8 159
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 753
6641 Malerarbeider	180 619	250 000
6644 Fasade/balkonger	10 635	7 525
6648 Vedlikehold dører og porter	2 255	17 014
<b>Sum</b>	<b>211 861</b>	<b>290 551</b>

Konto 6641 gjelder faktura fra malercompaniet Oslo AS.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

### Note 9 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 748	14 900
<b>Sum</b>	<b>18 748</b>	<b>14 900</b>

Konto 6714 gjelder honorar vedrørende IN-avtale.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

**Note 10 - Andre kostnader**

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	2 476	938
7772 Omkostninger inkasso	2 702	542
7773 Omkostninger innkreving	157	142
7790 Andre kostnader	0	-3
7795 Husleietap	-5	0
<b>Sum</b>	<b>5 330</b>	<b>1 620</b>

**Note 11 - Andre kortsiktige fordringer**

	2021	2020
1532 Tilgode, viderefaktureres	0	37 792
1570 Andre kortsiktige fordringer	94	703
<b>Sum</b>	<b>94</b>	<b>38 495</b>

Konto 1570 gjelder opptjente renter fra Klare Finans 2021.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

### Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	60 000	0	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-17 609 320	495 955	-17 113 365
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 609 320</b>	<b>495 955</b>	<b>-17 113 365</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 549 320</b>	<b>495 955</b>	<b>-17 053 365</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
	v/DNB Bank ASA	v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	12127202182	12127202174
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	1.90 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	1 177 596	21 361 927
Lånesaldo 01.01:	587 072	6 658 056
Avdrag i perioden:	265 031	2 500 032
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>322 040</b>	<b>4 158 024</b>
Saldo 5 år frem i tid:	246 641	3 347 337
Andelssaldo 01.01:	314 119	10 803 244
Innbetalt IN i perioden:	247 881	2 322 843
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	21 539	453 685
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>540 461</b>	<b>12 672 401</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>862 501</b>	<b>16 830 425</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202174	1	1 615 161	1 615 161
	1	1 221 371	1 221 371
	1	1 110 563	1 110 563
	1	210 929	210 929
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202182	1	118 916	118 916
	1	106 242	106 242
	1	55 633	55 633
	1	41 250	41 250

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Wessels gate 5

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	8 728	6 713
2979 Andre forskudd	4 647	0
2997 IN konto betalinger	452	171
<b>Sum</b>	<b>13 827</b>	<b>6 884</b>

**Note 15 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	17 692 926
Innskuddskapital	154 900
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>17 847 826</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>659 974</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 328 400, selskapets andel av dette er kr. 154 900.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Wessels gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Wessels gate 5**

Styreleder	Katrine Toven (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Birger Johansen (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Markus Henrikssønn Blytt (sign.)	28.02.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels gate 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Wessels gate 5s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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.

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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



## 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.

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

- identifiserer og vurderer 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 borettslagets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.

Oslo, 4. mars 2022  
KPMG

Svein Arthur Lyngreth  
Statsautorisert revisor