



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4
Forretningsadresse: Wilses gate 4
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 474	1 011 597
Sum inntekter		1 411 474	1 011 597
Kostnader			
Lønnskostnad		25 440	22 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 497	6 497
Annen driftskostnad		1 165 070	992 882
Sum kostnader		1 197 007	1 022 307
Driftsresultat		214 467	-10 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 560	14 033
Sum finansinntekter		16 560	14 033
Annen finanskostnad		65 829	43 209
Sum finanskostnader		65 829	43 209
Netto finans		-49 269	-29 176
Ordinært resultat før skattekostnad		165 198	-39 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 198	-39 887
Årsresultat		165 198	-39 887
Totalresultat		165 198	-39 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 198	-39 887
Sum overføringer og disponeringer		165 198	-39 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 177 216	16 208 330
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 500	12 996
Sum varige driftsmidler		16 183 715	16 221 326
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		125 395	125 395
Sum finansielle anleggsmidler		125 395	125 395
Sum anleggsmidler		16 309 110	16 346 721
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			4 169
Sum fordringer		0	4 169
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 467	262 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 467	262 115
Sum omløpsmidler		307 467	266 284
SUM EIENDELER		16 616 578	16 613 006



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 309 786	9 144 588
Sum opptjent egenkapital		9 309 786	9 144 588
Sum egenkapital		9 311 686	9 146 488
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 110 828	2 247 715
Øvrig langsiktig gjeld		5 170 527	5 170 527
Sum annen langsiktig gjeld		7 281 355	7 418 242
Sum langsiktig gjeld		7 281 355	7 418 242
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 366	10 111
Leverandørgjeld		4 350	12 832
Annen kortsiktig gjeld		7 821	25 332
Sum kortsiktig gjeld		23 537	48 275
Sum gjeld		7 304 892	7 466 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 616 578	16 613 006



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495261

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4
Forretningsadresse: Wilses gate 4
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTLAGET WILSESGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 474	1 011 597
Sum inntekter		1 411 474	1 011 597
Kostnader			
Lønnskostnad		25 440	22 928
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 497	6 497
Annen driftskostnad		1 165 070	992 882
Sum kostnader		1 197 007	1 022 307
Driftsresultat		214 467	-10 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 560	14 033
Sum finansinntekter		16 560	14 033
Annen finanskostnad		65 829	43 209
Sum finanskostnader		65 829	43 209
Netto finans		-49 269	-29 176
Ordinært resultat før skattekostnad		165 198	-39 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 198	-39 887
Årsresultat		165 198	-39 887
Totalresultat		165 198	-39 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 198	-39 887
Sum overføringer og disponeringer		165 198	-39 887



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTSLAGET WILSESGT 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 177 216	16 208 330
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 500	12 996
Sum varige driftsmidler		16 183 715	16 221 326
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		125 395	125 395
Sum finansielle anleggsmidler		125 395	125 395
Sum anleggsmidler		16 309 110	16 346 721
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			4 169
Sum fordringer		0	4 169
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 467	262 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 467	262 115
Sum omløpsmidler		307 467	266 284
SUM EIENDELER		16 616 578	16 613 006

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900



Sum innskutt egenkapital	1 900	1 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 309 786	9 144 588
Sum opptjent egenkapital	9 309 786	9 144 588
Sum egenkapital	9 311 686	9 146 488
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 110 828	2 247 715
Øvrig langsiktig gjeld	5 170 527	5 170 527
Sum annen langsiktig gjeld	7 281 355	7 418 242
Sum langsiktig gjeld	7 281 355	7 418 242
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 366	10 111
Leverandørgjeld	4 350	12 832
Annen kortsiktig gjeld	7 821	25 332
Sum kortsiktig gjeld	23 537	48 275
Sum gjeld	7 304 892	7 466 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 616 578	16 613 006



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTSLAGET WILSESGT 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Til andelseierne i Borettslaget Wilsesgt 4

Velkommen til ordinær generalforsamling 23. Mai 2023 kl. 17:30, rom A310 på Møllergata skole.

Innkallingen inneholder årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte det kommende året.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseierne har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Registreringsblankett ved ordinært generalforsamling i Borettslaget Wilsesgt 4

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnr.:

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Andelseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

for å møte på ordinært generalforsamling i Borettslaget Wilsesgt 4.

Andelseierens signatur

Dato



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Wilsesgt 4
avholdes 23. mai 2023 kl. 17:30, rom A310 på Møllergata skole

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll, samt minst en andelseier som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Foreslås uendret fra forrige periode (0,1 G / 0,05 G)

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen forslag har blitt mottatt som krever vedtak.
- B) Det har kommet spørsmål og saker som generalforsamling skal informeres om i møtet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
 - Yaprak Morali Austnes stiller som kandidat
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
 - Bettina Otto stiller som kandidat

15. mai 2023
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Lars Henrik Stoud Platou

Yaprak Morali Austnes

Tore Moe

BESKYTTET



Årsrapport for 2022

1. Styresammensetning

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret bestått av:

Lars Henrik Stoud Platou – styreleder
Yaprak Morali Austnes - styremedlem
Tore Moe – styremedlem
Eli Kask – varamedlem

Styreleder skal flytte fra Wilses gate 4B i juni og kommer derfor til å fratre om kort tid. Ny styreleder velges på generalforsamling.

2. Generelle opplysninger

Borettslaget Wilsesgt 4 er et borettslag som består av 19 boenheter i Wilses gate, Oslo kommune. Selskapet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 855 943 622.

3. Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Selskapets revisor er BDO. Styret har inngått avtale med OBOS om forretningsførsel.

4. Styrets arbeid

4.1 Generelt

Styret har under forutgående periode arbeidet med løpende saker, herunder godkjenning av nye andelseiere, styreprotokoll, anvisning og betaling av fakturaer, avholde styremøter, ulike refusjonssaker, tilveiebringe informasjon til nye innflyttere, utarbeide rundskriv, pakking og utdeling av årets julekaffe, HMS-befaring og andre befaringer, elektrisk anlegg / calling-anlegg, medarbeidersamtaler / vaktmestermøter, temaer som vedrører bakgården, lekkasje fra tak rundt skorstein i B-bygget, lekkasje i A-bygget, følge opp mindre vedlikehold, leverandørmøter og oppfølging av leverandøravtaler, juridisk bistand, forvaltningssamarbeid, anbudsrunder, vedlikeholdsplaner, kostnadsutredninger, bygningsmessig kontroll, forsikringssaker, TV- og internett, svare beboere på ulike spørsmål per e-post og telefon, fremleie/utleieforespørsler, m.m.

4.2 Økonomisk situasjon – varsel om økning av felleskostnader

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomiske situasjon, og søker å ha en forsvarlig drift. Regnskapsåret 2022 har vært krevende av flere årsaker. På den ene siden har borettslagets egenkapital blitt noe styrket med betaling av vederlag fra andelseier for erverv av deler av loftsarealet i B-bygget (NOK 400.000,-). På den andre siden har borettslagets driftskostnader i 2022 økt med 17,08% sammenlignet med årsregnskapet for 2021. Bakgrunnen for de økte driftskostnadene skyldes i all hovedsak økte kostnader knyttet til oppvarming, økte finanskostnader/rentekostnader på borettslagets gjeld, strømgifter og den generelle prisstigningen / inflasjon i samfunnet. Som følge av det ovennevnte har styret besluttet en økning av felleskostnadene på 5%. Økningen trer i kraft fra 1. august 2023.

4.3 Brannvern og pålegg om utbedring av ventilasjonsløsninger

Styrets internkontroll innebærer at selskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret har i 2022 gjennomført befaringer i leilighetene og avdekket at flere av leilighetene har ventilasjonsløsninger som ikke er forskriftsmessig. Dette som følge av at ventilasjon er påkoblet luftesjakt som ikke er godkjent for ventilasjon på kjøkken.

Situasjonen medfører brannfare, og denne brannfaren er styret er pålagt å utbedre.

Utbedringsløsningen innebærer at de leilighetene som berøres må bytte til ventilator med kullfilter. Styret vil refundere opptil NOK 1.000,- til hver av andelene som måtte berøres for å redusere den økonomiske belastningen (f.eks. utgifter til innkjøp av ventilatorløsning eller ved innkjøp av håndverkertjeneste for å få montert ny ventilator).

Styret setter frist til 1. oktober 2023 om å ha gjennomført utbedringen. Styret vil gjennomføre kontrollbefaringer den 15. oktober 2023.

Som kjent var det brann i nabogården (Møllergata 47) den 2. mars 2023. Styret har ikke fått kjennskap til hva som var årsaken til brannen da dette for tiden er under etterforskning.

Styret har sendt forespørsel til politiet om å få opplyst hva som var bakgrunnen for branntiløpet, men har foreløpig ikke mottatt svar. Forespørselen er til behandling og følges opp videre.

Påminnelse: Det er videre helt avgjørende for vår felles brannsikkerhet at det ikke lagres personlige eiendeler i trappeoppgangen som er vår hovedrømningsvei.

4.4 Lekkasje fra tak, Wilses gate 4A

Det ble i høst/vinter avdekket vanninntrenging i en loftsbod i Wilses gate 4A. Styret engasjerte OPAK AS for å få nærmere vurdert tilstand på tak og årsak til vanninntrenging på loftet i A-bygget. Etter OPAKs vurdering kan vanninntrenging på loftet skyldes at korrosjon har ført til svakheter rundt skorsteinen. Bygården ble oppført i 1897 og bærekonstruksjonen i taket er antatt å være fra byggeår.

Styret er i dialog med tjenestetilbydere for å få reparert lokale deler av taket som er utett per i dag.

Etter OPAKs vurdering er det anbefalt å planlegge for utskiftning av taktekking på hele taket innen 5 – 10 år.

4.5 Lekkasje fra tak, Wilses gate 4B

Under kraftig nedbør 24. og 25. april 2023 oppdaget noen av beboerne i Wilses gate 4B at det var vanninntrenging i leilighetene. Vanninntrengingen kom fra/via Deichmans gate 10, hvor takrenner ikke hadde blitt rensset. Vannet rant dermed over «i feil ende».

Styret er i dialog med forsikringsselskap og styret i Deichmans gate 10 om saken.

4.6 Ny forretningsfører for borettslaget – OBOS



OBOS har i 2023 blitt engasjert som forretningsfører for borettslaget, og borettslaget er har nå gått over fra OBOS som regnskapsfører til full serviceavtalen inkludert tjenester om forretningsføring. Arbeid med forretningsførsel har tidligere vært foretatt av borettslagets styre. OBOS skal sørge for at borettslagets ordinære regnskap blir ført fortløpende gjennom året etter til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Ved årets slutt fremmer OBOS forslag for borettslagets styre til årsregnskap og årsrapport i henhold til gjeldende regler.

4.7 Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

15. mai 2023
Styret i Borettslaget Wilsesgt. 4

Lars Henrik Stoud Platou

Yaprak Morali Austnes

Tore Moe

BESKYTTET



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Wilsesgt 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Wilsesgt 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H3PPY-C56BM-NTVSO-HKOKI-GN47S-T7QP4



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		218 009	483 663	218 009	283 931
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		165 198	-39 887	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13	6 497	6 497	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-136 887	-141 954	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		31 114	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-90 310	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		65 922	-265 654	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		283 930	218 009	218 009	283 931
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		307 467	266 284		
Kortsiktig gjeld		-23 537	-48 275		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		283 930	218 009		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 011 474	1 011 597	0	0
Andre inntekter	3	400 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 411 474	1 011 597	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 144	-2 956	0	0
Styrehonorar	5	-22 296	-19 972	0	0
Avskrivninger	13	-6 497	-6 497	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 132	-8 904	0	0
Regnskapsførerhonorar		-33 115	-32 089	0	0
Konsulenthonorar	7	-2 010	-2 577	0	0
Kontingenter		0	-1 490	0	0
Drift og vedlikehold	8	-306 288	-304 677	0	0
Kommunale avgifter		0	-23 594	0	0
Kostnader sameie	19	-592 716	-469 073	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-156 732	-111 023	0	0
Andre driftskostnader	9	-63 078	-39 455	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 197 007	-1 022 307	0	0
DRIFTSRESULTAT		214 467	-10 710	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 560	14 033	0	0
Finanskostnader	11	-65 829	-43 209	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 269	-29 176	0	0
ÅRSRESULTAT		165 198	-39 887	0	0
Til opptjent egenkapital		165 198	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-39 887		



BORETTLAGET WILSEGT 4 ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 521 805	14 521 805
Tomt		1 607 716	1 607 716
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	47 695	78 809
Andre varige driftsmidler	13	6 500	12 997
Langsiktige fordringer	14	125 395	125 395
SUM ANLEGGSMIDLER		16 309 110	16 346 721
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 169
Driftskonto OBOS-banken		307 060	261 711
Sparekonto OBOS-banken		407	404
SUM OMLØPSMIDLER		307 467	266 284
SUM EIENDELER		16 616 578	16 613 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		9 309 786	9 144 588
SUM EGENKAPITAL		9 311 686	9 146 488
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 110 828	2 247 715
Borettsinnskudd	16	5 170 527	5 170 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 281 355	7 418 242
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 840	25 332
Leverandørgjeld		4 350	12 832
Påløpte renter		1 824	938
Påløpte avdrag		9 542	9 173
Annen kortsiktig gjeld	17	-19	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 537	48 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 616 578	16 613 006
Pantstillelse	18	8 430 715	8 866 535
Garantiansvar	19	53 262	46 642

Oslo, 8. mai 2023
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Lars Henrik Stoud Platou

Yaprak Morali Austnes

Tore Moe

**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	546 120
Lån	172 416
Vedlikeholdsfond	111 216
Tv / Bredbånd	108 474
Strøm	41 856
Balkonglån	31 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 011 474

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av loft	400 000
SUM ANDRE INNTEKTER	400 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 144
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 144

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 22 296.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 132.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 010
SUM KONSULENTHONORAR	-2 010

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-243 914
Drift/vedlikehold VVS	-3 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 075
Kostnader dugnader	-14 709
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-306 288

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 726
Driftsmateriell	-885
Renhold ved firmaer	-39 808
Andre fremmede tjenester	-322
Andre kontorkostnader	-1 339
Telefon, annet	-3 711
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 298
Velferdskostnader	-4 099
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 078

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	101
Andre renteinntekter	16 154
SUM FINANSINNTEKTER	16 560

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 604
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-58 257
Renter på leverandørgjeld	-3 968
SUM FINANSKOSTNADER	-65 829

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

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

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

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sjøppelhus	
Tilgang 2019	32 488
Avskrevet tidligere	-19 491
Avskrevet i år	-6 497
	6 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 500

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-665 115
Nedbetalt tidligere	355 368
Nedbetalt i år	30 648
	-279 099

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-2 400 000
Nedbetalt tidligere	462 032
Nedbetalt i år	106 239
	-1 831 729

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 110 828****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-5 170 527
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 170 527



NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	19
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	19

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 170 527
Pantelån	2 110 828
Påløpte avdrag	9 542
TOTALT	7 290 897

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 521 805
Tomt	1 607 716
TOTALT	16 129 521

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital, med solidaransvar

Selskapet eier 93,13 % av S/E Wilsesgate 4, og har solidaransvar for den samlede gjeld i S/E Wilsesgate 4, som er kr. 53 262,-.

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.