



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 288 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WEXELS PLASS ABC SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

### 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, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 143 926	4 950 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 143 926</b>	<b>4 950 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	344 012
Annen driftskostnad		7 084 714	6 154 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 358 555</b>	<b>6 498 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 214 629</b>	<b>-1 547 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66 174	109 059
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66 174</b>	<b>109 059</b>
Annen finanskostnad		1 501	1 124
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 501</b>	<b>1 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 673</b>	<b>107 936</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 149 955	-1 439 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		272 143	250 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		280 000	280 000
Sum varige driftsmidler		552 143	530 291
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		552 143	530 291
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36 427	198 978
Andre fordringer		452 008	188 181
Sum fordringer		488 435	387 158
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			5 460 794
Sum investeringer		0	5 460 794
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 581 024	1 294 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 581 024	1 294 707
Sum omløpsmidler		5 069 459	7 142 659
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 621 602</b>	<b>7 672 950</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 639 333	6 789 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 639 333</b>	<b>6 789 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 639 333</b>	<b>6 789 289</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		906 577	817 014
Skyldige offentlige avgifter		8 777	36 960
Annen kortsiktig gjeld		66 915	29 687
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>982 268</b>	<b>883 661</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>982 268</b>	<b>883 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 621 602</b>	<b>7 672 950</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 452228

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 288 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WEXELS Plass ABC SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

**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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 992 288 108  
WEXELS Plass ABC SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 143 926	4 950 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 143 926</b>	<b>4 950 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	344 012
Annen driftskostnad		7 084 714	6 154 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 358 555</b>	<b>6 498 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 214 629</b>	<b>-1 547 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66 174	109 059
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66 174</b>	<b>109 059</b>
Annen finanskostnad		1 501	1 124
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 501</b>	<b>1 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 673</b>	<b>107 936</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 149 955	-1 439 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>



Organisasjonsnr: 992 288 108  
WEXELS PLASS ABC SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		272 143	250 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		280 000	280 000
Sum varige driftsmidler		552 143	530 291
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		552 143	530 291
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36 427	198 978
Andre fordringer		452 008	188 181
Sum fordringer		488 435	387 158
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			5 460 794
Sum investeringer		0	5 460 794
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 581 024	1 294 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 581 024	1 294 707
Sum omløpsmidler		5 069 459	7 142 659
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 621 602</b>	<b>7 672 950</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 639 333	6 789 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 639 333</b>	<b>6 789 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 639 333</b>	<b>6 789 289</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	906 577	817 014
Skyldige offentlige avgifter	8 777	36 960
Annen kortsiktig gjeld	66 915	29 687
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>982 268</b>	<b>883 661</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>982 268</b>	<b>883 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 621 602</b>	<b>7 672 950</b>



Organisasjonsnr: 992 288 108  
WEXELS PLASS ABC SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

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**



# Årsmøte 2023

Wexels Plass Abc Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 5741





## Velkommen til årsmøte i Wexels Plass Abc Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5741>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wexels Plass Abc Sameie**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Per Christian Larsen og Odd Holmen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår underskudd ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 5741 årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Odd Holmen  
Odd har vært medlem av styret i flere år og er en ressurs for sameiet.
- 2. Herman Alexander Myrland
- 3. Desmond Baden
- 4. Cuong Nguyen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Eivind Engelsjord	Herslebs Gate 17 C
Styremedlem	Bjørn Ole Fosse	Herslebs Gate 17 C
Styremedlem	Odd Holmen	Herslebs Gate 17 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [wexelspllassabc@styrerrommet.no](mailto:wexelspllassabc@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Wexels Plass Abc Sameie

Sameiet består av 135 seksjoner.

Wexels Plass Abc Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992288108, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229      236

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

Wexels Plass Abc Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter tillegg til saksbehandling pr. epost og telefon. Vi har perioden ferdigstilt større prosjekter som installasjon av nytt calling-anlegg og lagt nytt tak på A blokken. Begge prosjektene har vært svært tidkrevende og spesielt takprosjektet har vært en utfordring både for styret, beboere som fikk fuktskader, og ikke minst beboere som ikke fikk benyttet takterrassen gjennom sommeren. Vi håper på en varm vår og en fin sommer slik at denne igjen kan benyttes denne sesongen. Ny beplantning vil komme på plass før sommeren.

Vi har fremdeles god økonomi, men takprosjektet, vedlikehold på VVS anlegg samt økte energipriser reduserte vår egenkapital gjennom 2022.

Styret bruker en del tid på å få til et godt samarbeid mellom de ulike boligsselskapene, samt å få på plass gode driftsavtaler i fellessameiet. Dette har vært en tung prosess, men vi håper å få til en bedring og at vi sammen kan finne gode løsninger på skjøtsel av fellesarealer.

Det siste året har det kommet en del klager på bråk i enkelte leiligheter. Styret henstiller alle til å ta sitt ansvar for å opprettholde et godt bomiljø, og også følge sameiets ordensregler samt vedtekter. Dette gjelder også utleie leiligheter hvor seksjonseiere er pliktig til å registrere sine leietagere. Denne registreringen er viktig av sikkerhetshensyn samt at styret enkelte ganger trenger å kontakte de som faktisk bor i leiligheten.

Vi opplever gjennom året at det er en del mennesker som oppholder seg i våre felleslokaler som ikke hører til hos oss. Styret henstiller alle til å holde dører og porter lukket når de ikke er i bruk



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 087 191.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wexels Plass Abc Sameie.

### Lån

Wexels Plass Abc Sameie har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Wexels Plass Abc Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass Abc Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 sameiet 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 4EEYB-7WJPT-CLLTP-QMTLZ-MSGNZ-TKFAO



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: 4EEYB-7WJPT-CLLTP-QMTLZ-WSGNZ-TKFAO



**WEXELS PLASS ABC SAMEIE**  
**ORG.NR. 992 288 108, KUNDENR. 5741**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 982 280	4 950 744	4 950 000	5 619 000
Andre inntekter	3	161 646	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 143 926</b>	<b>4 950 779</b>	<b>4 950 000</b>	<b>5 619 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 840	-42 512	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-240 000	-301 500	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-17 023	-14 006	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-191 288	-185 895	-191 000	-201 000
Konsulenthonorar	7	-30 620	-54 993	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-1 965 918	-1 244 155	-557 000	-557 000
Forsikringer		-351 963	-336 003	-363 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 074 070	-1 030 548	-1 058 000	-1 233 000
Garasjer	10	-6 448	-9 958	-10 000	-10 000
Kostnader sameie	20	-422 539	-463 694	-436 000	-436 000
Energi/fyring	11	-1 759 521	-1 688 920	-1 488 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-741 866	-682 950	-703 000	-780 000
Andre driftskostnader	12	-523 459	-443 504	-327 000	-447 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 358 555</b>	<b>-6 498 637</b>	<b>-5 439 000</b>	<b>-5 860 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 214 629</b>	<b>-1 547 858</b>	<b>-489 000</b>	<b>-241 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	66 174	109 059	90 000	50 000
Finanskostnader	14	-1 501	-1 124	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>64 673</b>	<b>107 936</b>	<b>90 000</b>	<b>50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 149 955</b>	<b>-1 439 922</b>	<b>-399 000</b>	<b>-191 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 149 955	-1 439 922		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	272 143	250 291
Andre varige driftsmidler	15	280 000	280 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>552 143</b>	<b>530 291</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 497	11 414
Kundefordringer		36 427	198 978
Forskuddsbetalte kostnader		208 748	176 767
Andre kortsiktige fordringer	16	236 763	0
Andre obligasjoner		0	5 460 794
Driftskonto OBOS-banken		1 090 335	21 396
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 610	28 289
Sparekonto OBOS-banken		3 484 079	1 245 021
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 069 459</b>	<b>7 142 659</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 621 602</b>	<b>7 672 950</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 639 333	6 789 289
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 639 333</b>	<b>6 789 289</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 044	29 687
Leverandørgjeld		906 577	817 014
Skyldige offentlige avgifter	17	8 777	36 961
Energiavregning	18	0	0
Påløpte kostnader		33 871	0
Annen kortsiktig gjeld	19	0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>982 268</b>	<b>883 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 621 602</b>	<b>7 672 950</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	20	234 018	92 421



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

Erstatning Gjensidige	161 600
Regnskapskorrigeringer	46
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>161 646</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 240 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 023.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 140
Solibo AS	-15 480
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 620</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid, tak/takterrasse	-567 937
Ellingsen Byggservice AS	-615 656

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 183 593**

Drift/vedlikehold bygninger	-358 951
Drift/vedlikehold VVS	-110 266
Drift/vedlikehold elektro	-14 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 486
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-103 094
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-938

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 965 918**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-645 838
Renovasjonsavgift	-428 232
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 074 070</b>

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Garasje, teknisk rom	-6 448
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-6 448</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-325 182
Fjernvarme	-1 434 339
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 759 521</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-54 713
Diverse leiekostnader/leasing	-3 900
Diverse utstyr	-4 245
Vaktmestertjenester	-216 423
Renhold ved firmaer	-227 046
Andre fremmede tjenester	-2 936
Kopieringsmateriell	-221
Trykksaker	-248
Andre kontorkostnader	-978
Telefon, annet	-7 318
Porto	-680
Bank- og kortgebyr	-4 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-523 459</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 518
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 914
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	498
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 673
Andre renteinntekter	6 571
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>66 174</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 501
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 501</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Innskudd garasje		
Tilgang 2017	280 000	
		280 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>280 000</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	793 073
Inntekt viderefakturerte fakturaer	-556 309
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>236 763</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 610
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 167
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 777</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger	0
<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>0</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Gebyrer	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>0</b>



**NOTE: 20**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 80286/554195 deler av Wexels Plass Garasjesameie s 5821 og 8713/21853 deler av Wexels Plass Fellessameie s.5820.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i overnevnte selskaper.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i overnevnte selskaper, og utgjør kr. 234.018,-

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftskostnadene i s 5820 og 5821er inntatt i resultatregnskapet, under posten

"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79471111. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 28.05.23

**Selskapsnummer:** 5741 **Selskapsnavn:** Wexels Plass Abc Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Per Christian Larsen og Odd Holmen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 kr

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Per Christian Larsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

1. Odd Holmen

2. Herman Alexander Myrland

3. Desmond Baden

4. Cuong Nguyen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.