



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 942 065
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: WEXELS PLASS D SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 26.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 773 216	1 803 165
Sum inntekter		1 773 216	1 803 165
Kostnader			
Lønnskostnad		109 379	102 690
Annen driftskostnad		1 833 800	1 385 171
Sum kostnader		1 943 180	1 487 861
Driftsresultat		-169 964	315 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 339	25 163
Sum finansinntekter		20 339	25 163
Annen finanskostnad			11
Sum finanskostnader		0	11
Netto finans		20 339	25 152
Ordinært resultat før skattekostnad		-149 624	340 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		-149 624	340 456
Årsresultat		-149 624	340 456
Totalresultat		-149 624	340 456
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-149 624	340 456
Sum overføringer og disponeringer		-149 624	340 456



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 303	89 041
Sum varige driftsmidler		73 303	89 041
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 303	89 041
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 735	69 217
Sum fordringer		76 735	69 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 774 997	2 754 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 774 997	2 754 833
Sum omløpsmidler		2 851 732	2 824 050
SUM EIENDELER		2 925 035	2 913 091

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 650 730	2 800 354
Sum opptjent egenkapital		2 650 730	2 800 354
Sum egenkapital		2 650 730	2 800 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 231	94 272
Skyldige offentlige avgifter		77	
Annen kortsiktig gjeld		13 997	18 464
Sum kortsiktig gjeld		274 305	112 736
Sum gjeld		274 305	112 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 925 035	2 913 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 946690

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 942 065
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: WEXELS Plass D SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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, 14.12.2022



Organisasjonsnr: 993 942 065
WEXELS PLASS D SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 773 216	1 803 165
Sum inntekter		1 773 216	1 803 165
Kostnader			
Lønnskostnad		109 379	102 690
Annen driftskostnad		1 833 800	1 385 171
Sum kostnader		1 943 180	1 487 861
Driftsresultat		-169 964	315 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 339	25 163
Sum finansinntekter		20 339	25 163
Annen finanskostnad			11
Sum finanskostnader		0	11
Netto finans		20 339	25 152
Ordinært resultat før skattekostnad		-149 624	340 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		-149 624	340 456
Årsresultat		-149 624	340 456
Totalresultat		-149 624	340 456
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-149 624	340 456
Sum overføringer og disponeringer		-149 624	340 456



Organisasjonsnr: 993 942 065
WEKELS PLASS D SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		73 303	89 041
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 303	89 041
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 735	69 217
Sum fordringer		76 735	69 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 774 997	2 754 833
Sum omløpsmidler		2 851 732	2 824 050
SUM EIENDELER		2 925 035	2 913 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 650 730	2 800 354



Sum opptjent egenkapital	2 650 730	2 800 354
Sum egenkapital	2 650 730	2 800 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	260 231	94 272
Skyldige offentlige avgifter	77	
Annen kortsiktig gjeld	13 997	18 464
Sum kortsiktig gjeld	274 305	112 736
Sum gjeld	274 305	112 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 925 035	2 913 091



Organisasjonsnr: 993 942 065
WEXELS PLASS D 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 2022

Wexels Plass D Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2022

Selskapsnummer: 5832





Velkommen til årsmøte i Wexels Plass D 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 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5832>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Wexels Plass D Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Markus Wold og Leiv Jørgen Hov er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 149 624 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5832 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngvar Myrvold

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peter Flem

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Leiv Jørgen Hov



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yngvar Myrvold	Herslebs Gate 25
Styremedlem	Peter Flem	Herslebs Gate 25
Styremedlem	Markus Wold	Herslebs Gate 25

Valgkomiteen

Leiv Jørgen Hov

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Wexels Plass D Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Wexels Plass D Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993942065, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Herslebs Gate 25

Gårds- og bruksnummer:

229 237

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

Wexels Plass D Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2021

Vi har i denne perioden hatt 2 fysiske styremøter og ett digitalt i D-sameiet., pluss div. kontakt på nett,

Styret har som i foregående år lagt vekt på å utvide samarbeidet med de andre tilliggende sameier. Dette har ført til gode prosesser rundt utvikling avdrift og økonomi. Vi har 1 representant i fellesstyret som også er konstituert styreleder der. (på utgående) Fellesstyret står for vedlikehold og innkjøp til fellesområdene, men driver også og henter inn service-ansbud på vegne av de forskjellige sameiene.

Vedlikehold

1. Heisen er sett over av firmaet KONE i 2021. Det er skiftet noen deler, og fotocellen må snart skiftes.
2. Vi har hatt besøk av skadedyrfirmaet Anticimex, som har sjekket leiligheter for skjeggkre nok en gang.
- 3 Renholdsfirmat Maica Flores er renholder hos oss i 3 år og styret er fornøyd med hvordan arbeidet utføres. I februar 21 ble trappeoppgang vasket og bonet og resten av gangen vasket ned. Vi har også inngått en avtale med dem om å rengjøre gulvene i bodområdene en gang i måneden.
4. Utearealet må antagelig oppgraderes noe framover. Profesjonell beskjæring av frukttrærne vil gjøres hvert år framover.
5. Vi vil i 2022 følge opp problematikk rundt kjøkkenvifter med tanke på at lukt og lyd spres mellom noen av seksjonene. Det er sannsynlig at en del har satt inn vifter med elektrisk trekk, noe som ikke er tillatt ifølge vedtektene. Styret vil informere om at beboere som har installert egne vifter må enten fjerne disse eller koble de fra ventilasjonsanlegget og installere lokalt kullfilter.
6. Styret er i gang med å undersøke om varme-tilførsel via fjernvarme fungerer bra nok og om radiatorene blir så varme som de skal være ved temperaturskifte utendørs. Det er også tilfeller av kalde radiatorer i enkelte leiligheter, det er usikkert hvor stort omfanget av dette er. Styret vil jobbe videre med å kartlegge omfanget. Vi har snakket med FORTUM om å justere eller reparere apparatet som regulerer radiatorene samt hatt en sjekk av anlegget og rør med vaktmester.
Det er også gjort justeringer av pumper og sirkulasjon.
7. Fellesstyret har, på oppdrag fra de enkelte styrer på Wexels plass, benyttet konsulentfirmaet Selvaag til å konsekvens-utrede og hente inn ansbud på veranda-innglassing og nye rekkverk på alle verandaer.
8. Styret har mottatt tilbakemelding fra beboere i nedre seksjon om problemer med støy fra noe som trolig er en form for produksjon (maskinlyder etc). Styret har vært i dialog med nærliggende beboere samt postet oppslag på styretavla om at dette bryter med vedtekter og regulering for bruk av leilighetene i sameiet.



Sikkerhet

Bomiljøvakten fra Securitas fungerer bra, og vi oppfordrer våre beboere til å benytte seg av denne ved festbråk eller tilfeller der de ikke føler usikkerhet. Det har vært relativt få tilfeller av festbråk i 2021. Vi følger opp hendelser med advarsler og samtaler med de beboerne som ikke følger sameie-reglene for ro og orden. Noen av leieboerne har blitt bedt om å flytte pga. gjentatte overtredelser av ordensregler, i samråd med eier av seksjonene de bor i.

Vi stenger fremdeles av takterrassen mellom E og D etter kl. 23.00 for å hindre festbråk på taket i helgene. Nyttårsaften stenger vi av felles takterrasse. Pga smittevern ble det ikke arrangert treff på takterrassen av nr. 19 i 2021.

Bredbåndsleverandør

- Riks-TV har vært samarbeidsvillige og raske til å fikse problemer underveis med montering av nye bokser og kabler. Styret har ikke fått inn klager på tilbudet de leverer og kunde-servicen er god.
- Regning på TV og Internett sendes hver enkelt seksjonseier separat og er ikke lenger en del av fellesutgiftene.

Styretavla

I februar 2018 inngikk vi en avtale med firmaet **STYRETAVLA.NO**. Dette består av en interaktiv TV-skjerm tilknyttet Internett. Den henger innenfor inngangsdøra på D-bygget. Styretavla har i blitt brukt til intern kommunikasjon i bygget, enten fra styret til beboerne eller beboerne seg imellom.

Tavla inneholder også felles informasjon, rutetabeller for buss og trikk og værmeldinger for dagene fremover i Oslo. Dette fungerer godt og er et velkomment tilbud for beboerne.

Innglassing av verandaer

Selvaag har måttet utsette arbeidet med veranda-innglassing flere ganger pga corona-regler og restriksjoner. De forventes å levere en rapport i februar 22.

Vaktmester

Vi leier fremdeles inn tjenester fra *Profesjonell vaktmester tjeneste AS*.

Dette ser ut til å fungere tilfredsstillende, selv om det påregnes noe lenger venting for utføring av enkelte oppdrag. Oddvar Østensen i E-bygget utfører en del mindre tjenester og kan også være behjelpelig med justering av radiatorer og andre ting rundt i leilighetene.



Planer

- Planer for 2022 er fremdeles å drifte sameiet så gunstig som mulig, og ikke påføre andelseierne ekstra og unødige kostnader. Årsresultatet viser et underskudd på rundt 160 000.
- Vi ønsker å heve fellesutgiftene med 5% 1. Juli 2022. Dette skyldes både det samlede underskuddet fra i fjor, og sterkt økende priser på drivstoff/energi og strøm. Vi regner ikke med at 5% vil dekke underskuddet, men det vil redusere underskuddet til et akseptabelt nivå.
- Styret trenger snart et nytt medlem, da Peter Flem er på utgående, siden han skal selge sin seksjon. Valgkomite er i gang med arbeidet med å finne er erstatning for Peter.

Styrets ønske er at flere av beboerne vil være med å ta ansvar for eiendommenes beskaffenhet og området trivsel. Det vil også øke verdien av eiendommen vår, og gjøre den attraktiv for nye interessenter.

Vi håper på å kunne arrangere en sommerfest på takterrassen i juli.

STYRELEDER
Yngvar Myrvold

STYREMEDLEM
Peter Flem

STYREMEDLEM
Markus Wold



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 773 216**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 943 180**.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi og fyring.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **149 624** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 577 427.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Større vedlikeholdstiltak: Dersom styret har satt av penger til konkrete vedlikeholdstiltak bør man ramse opp disse her.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Wexels Plass D Sameie.

Lån

Wexels Plass D Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Wexels Plass D Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass D Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: PM6AV-A2GV2-STQ0A-MW68Y-WCLSX-DXPUT



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 09:35:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PN6AV-A2GV2-STQ0A-MW68Y-WCLSX-DXPJT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 24

0892 Årsrapport.pdf



WEXELS PLASS D SAMEIE
ORG.NR. 993 942 065, KUNDENR. 5832

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 773 216	1 797 460	1 773 000	1 773 000
Andre inntekter		0	5 705	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 773 216	1 803 165	1 773 000	1 773 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 379	-12 690	-13 000	-14 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-9 608	-7 524	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 060	-107 983	-111 000	-114 000
Konsulenthonorar	6	-17 018	-8 809	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-135 130	-172 663	-165 000	-165 000
Forsikringer		-120 063	-113 019	-121 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-311 326	-307 207	-318 000	-320 000
Kostnader sameie	14	-182 981	-145 549	-154 000	-154 000
Energi/fyring	9	-734 717	-309 346	-680 000	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 098	-103 197	-111 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-104 801	-109 875	-91 000	-99 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 943 180	-1 487 861	-1 869 000	-1 895 000
DRIFTSRESULTAT		-169 964	315 304	-96 000	-122 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 339	25 163	0	0
Finanskostnader		0	-11	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 339	25 152	0	0
ÅRSRESULTAT		-149 624	340 456	-96 000	-122 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	340 456		
Fra opptjent egenkapital		-149 624	0		



13

Wexels Plass D Sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	73 303	89 041
SUM ANLEGGSMIDLER		73 303	89 041
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 326	128
Forskuddsbetalte kostnader		72 409	69 089
Driftskonto OBOS-banken		106 372	83 803
Sparekonto OBOS-banken		2 668 625	2 671 030
SUM OMLØPSMIDLER		2 851 732	2 824 050
SUM EIENDELER		2 925 035	2 913 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 650 730	2 800 354
SUM EGENKAPITAL		2 650 730	2 800 354
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 454	16 234
Leverandørgjeld		260 231	94 272
Skyldige offentlige avgifter	12	77	0
Annen kortsiktig gjeld	13	543	2 230
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 305	112 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 925 035	2 913 091
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	37 792	80 872

Oslo, 21.03.2022
Styret i Wexels Plass D Sameie

Yngvar Myrvold/s/

Peter Flem/s/

Markus Wold/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 662 552
Internett + porttlf.	96 744
Dekoder + TV	13 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 773 216

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, vikarer	-5 320
Påløpte feriepenge	-543
Arbeidsgiveravgift	-13 517
SUM	-19 379

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 608.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -17 018

SUM KONSULENTHONORAR -17 018

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -16 754

Drift/vedlikehold VVS -2 825

Drift/vedlikehold heisanlegg -45 247

Drift/vedlikehold brannsikring -27 349

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -42 956

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -135 130

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -206 372

Renovasjonsavgift -104 954

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -311 326

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -145 287

Fjernvarme -589 429

SUM ENERGI / FYRING -734 717

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -13 203

Driftsmateriell -6 057

Renhold ved firmaer -76 784

Andre fremmede tjenester -1 990

Trykksaker -1 188

Porto -2 009

Bank- og kortgebyr -3 571

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -104 801

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 595
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	88
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 344
Andre renteinntekter	312
SUM FINANSINNEKTER	20 339

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-77
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-77

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-543
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-543

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3289/21853 deler av S.5820 Wexels Plass Fellessameie
Selskapet har solidaransvar for den samelede gjeld i Wexels Plass Fellessameie.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Wexels Plass Fellessameie, og utgjør kr 36 580.
Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg"
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Wexels Plass Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 12027/554195 deler av s. 5821 Wexels Plass Garasjesameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Wexels Plass Garasjesameie som utgjør kr X.
Garasjesameie, som utgjør kr 1 212.
Selskapets andel i Wexels Plass Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg", og utgjør kr 10 106.
fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene i Wexels Plass Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80976755. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Wexels Plass D Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.22

Selskapsnummer: 5832 **Selskapsnavn:** Wexels Plass D Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Markus Wold og Leiv Jørgen Hov er valgt.</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 kr. 90 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Yngvar Myrvold

Styremedlem (1 skal velges)

Peter Flem

Valgkomite (1 skal velges)

Leiv Jørgen Hov

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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