



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 423 961
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 16
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 697 970	1 413 944
Sum inntekter		1 697 970	1 413 944
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		718 608	584 995
Sum kostnader		773 658	642 045
Driftsresultat		924 312	771 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 106	2 808
Sum finansinntekter		1 106	2 808
Annen finanskostnad		74 435	90 277
Sum finanskostnader		74 435	90 277
Netto finans		-73 329	-87 469
Ordinært resultat før skattekostnad		850 983	684 430
Ordinært resultat etter skattekostnad		850 983	684 430
Årsresultat		850 983	684 430
Totalresultat		850 983	684 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		850 983	684 430
Sum overføringer og disponeringer		850 983	684 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 985 000	19 985 000
Sum varige driftsmidler		19 985 000	19 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 985 000	19 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 991	273 376
Sum fordringer		30 991	273 376
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 351	586 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 351	586 557
Sum omløpsmidler		697 342	859 933
SUM EIENDELER		20 682 342	20 844 933

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 526 504	11 675 521
Sum opptjent egenkapital		12 526 504	11 675 521
Sum egenkapital		12 528 504	11 677 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 580 852	4 319 093
Øvrig langsiktig gjeld		4 535 000	4 535 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 115 852	8 854 093
Sum langsiktig gjeld		8 115 852	8 854 093
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 082	35 648
Leverandørgjeld		1 610	277 059
Annen kortsiktig gjeld		5 294	612
Sum kortsiktig gjeld		37 986	313 319
Sum gjeld		8 153 838	9 167 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 682 342	20 844 933



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426744

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 423 961
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 16
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 956 423 961
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 697 970	1 413 944
Sum inntekter		1 697 970	1 413 944
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		718 608	584 995
Sum kostnader		773 658	642 045
Driftsresultat		924 312	771 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 106	2 808
Sum finansinntekter		1 106	2 808
Annen finanskostnad		74 435	90 277
Sum finanskostnader		74 435	90 277
Netto finans		-73 329	-87 469
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		850 983	684 430
Årsresultat		850 983	684 430
Totalresultat		850 983	684 430
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		850 983	684 430
Sum overføringer og disponeringer		850 983	684 430



Organisasjonsnr: 956 423 961
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		19 985 000	19 985 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		19 985 000	19 985 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		30 991	273 376
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 351	586 557
Sum omløpsmidler		697 342	859 933
SUM EIENDELER		20 682 342	20 844 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 526 504	11 675 521



Sum opptjent egenkapital	12 526 504	11 675 521
Sum egenkapital	12 528 504	11 677 521
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 580 852	4 319 093
Øvrig langsiktig gjeld	4 535 000	4 535 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 115 852	8 854 093
Sum langsiktig gjeld	8 115 852	8 854 093
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 082	35 648
Leverandørgjeld	1 610	277 059
Annen kortsiktig gjeld	5 294	612
Sum kortsiktig gjeld	37 986	313 319
Sum gjeld	8 153 838	9 167 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 682 342	20 844 933



Organisasjonsnr: 956 423 961
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Wessels Gate 16 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. juni - 10. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Wessels Gate 16 Borettslag. Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/560>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Wessels Gate 16 Borettslag

Erlend Høie

Finn Arild Finnebråten

Solveig Christina Taucher



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf Heitmann og Ingun Nielsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0560 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erlend Høie	Wessels Gate 16
Styremedlem	Finn Arild Finnebråten	Wessels Gate 16
Styremedlem	Solveig Christina Taucher	Wessels Gate 16
Varamedlem	Synnøve Bergland	Wessels Gate 16
Varamedlem	Karl P Gustavsen	Wessels Gate 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Roar Julsen	Wessels Gate 16
Varadelegert	
Anne Elisabeth Heitmann	Wessels Gate 16

Valgkomiteen

Christina Madelein Görling	Wessels Gate 16
Roar Julsen	Wessels Gate 16

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

Generelle opplysninger om Wessels Gate 16 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Wessels Gate 16 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956423961, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Wessels Gate 16

Gårds- og bruksnummer:
208 818

Første innflytting skjedde i 1996. Tomten, kjøpt i 1997 er på 466 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Wessels Gate 16 Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 440 647.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 773 658.

Dette er kr 77 842 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 850 983 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 257 323 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 593 660.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 659 356 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til ordinært vedlikehold.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 budsjettet med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1 988. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wessels Gate 16 Borettslag.

Lån

Wessels Gate 16 Borettslag har to lån. Ett i Husbanken, annuitetslån med flytende rente på 0,8% per 13.04.21.

Ett lån i Eika Boligkreditt, annuitetslån med rentesats på 2,05 per 13.04.21.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 16

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Wessels Gate 16s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Wessels Gate 16



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 06. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	546 614	328 039	546 614	659 356
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	850 983	684 430	499 500	674 620
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-480 918	-465 855	-470 000	-499 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-257 323	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	112 742	218 575	29 500	175 620
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	659 356	546 614	576 114	834 976
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	697 342	859 933		
Kortsiktig gjeld	-37 986	-313 319		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	659 356	546 614		



BORETTSLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		555 353	556 132	555 408	540 408
Innkrevde felleskostnader	2	881 766	853 312	876 592	870 592
Ladepunkt		3 528	0	0	0
Andre inntekter		0	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 440 647	1 413 944	1 432 000	1 411 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 050	-7 050	-7 500	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 275	-3 750	-4 650	-4 780
Forretningsførerhonorar		-48 610	-47 375	-48 650	-50 100
Konsulenthonorar	6	-10 293	-19 111	-15 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	0
Drift og vedlikehold	7	-199 436	-86 601	-261 000	-150 000
Forsikringer		-60 856	-55 738	-58 550	-64 000
Kommunale avgifter	8	-135 792	-119 889	-120 150	-121 450
Energi/fyring		-50 996	-63 328	-90 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 140	-107 582	-111 000	-124 000
Andre driftskostnader	9	-83 210	-77 621	-81 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-773 658	-642 045	-851 500	-736 380
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		666 989	771 899	580 500	674 620
Innbetalt andel fellesgjeld		257 323	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		924 312	771 899	580 500	674 620
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 106	2 808	3 000	0
Finanskostnader	11	-74 435	-90 277	-84 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-73 329	-87 469	-81 000	0
ÅRSRESULTAT		850 983	684 430	499 500	674 620
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	684 430		
Til annen egenkapital		850 983	0		



Wessels Gate 16 Borettslag

BORETTSLAGET WESSELS GATE 16
ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 215 000	18 215 000
Tomt		1 770 000	1 770 000
SUM ANLEGGSMIDLER		19 985 000	19 985 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 690	88 255
Andre kortsiktige fordringer	13	301	185 121
Driftskonto OBOS-banken		464 808	385 980
Sparekonto OBOS-banken		201 543	200 577
SUM OMLØPSMIDLER		697 342	859 933
SUM EIENDELER		20 682 342	20 844 933
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 20		2 000	2 000
Annen egenkapital	14	12 526 504	11 675 521
SUM EGENKAPITAL		12 528 504	11 677 521
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 580 852	4 319 093
Borettsinnskudd	16	3 860 000	3 860 000
Annen langsiktig gjeld	17	675 000	675 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 115 852	8 854 093
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 610	277 059
Påløpte renter		1 829	5 358
Påløpte avdrag		29 253	30 290
Annen kortsiktig gjeld	18	5 294	612
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 986	313 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 682 342	20 844 933



Wessels Gate 16 Borettslag

Pantstillelse	19	19 983 000	19 983 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021

Styret i Borettslaget Wessels Gate 16

Erlend Høie /s/

Finn Arild Finnebråten /s/

Solveig C. Taucher /s/

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	848 100
Garasje	17 950
Eiendomsskatt	15 716
Parkering	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	419 335
Kapitalkostnader på IN-lån 2	132 977
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 391
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	650
Overført til kapitalkostnader	-555 353
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	893 766

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	881 766

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 275.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 293
SUM KONSULENTHONORAR	-10 293



Wessels Gate 16 Borettslag

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 960
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 121
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 862
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 328
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 164
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 436

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 734
Vann- og avløpsavgift	-84 041
Renovasjonsavgift	-36 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 792

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 003
Lyspærer og sikringer	-619
Vaktmestertjenester	-20 036
Renhold ved firmaer	-58 430
Andre fremmede tjenester	-166
Trykksaker	-280
Porto	-604
Bank- og kortgebyr	-2 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 210

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	966
SUM FINANSINTEKTER	1 106

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-23 950
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 485
SUM FINANSKOSTNADER	-74 435



Wessels Gate 16 Borettslag

NOTE: 12

BYGNINGER

Tilgang 1997	18 215 000
SUM BYGNINGER	18 215 000

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.208/bnr.818

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	301
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	301

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 585 187
Egenkapital fra IN tidligere år	3 517 095
Egenkapital fra IN 2020	257 323
Reduksjon EK fra IN	-2 833 101
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 526 504

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Wessels Gate 16 Borettslag

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1997	-15 448 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 004 526
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	109 677
Nedbetalt tidligere, IN	1 430 782
Nedbetalt i år, IN	0

-903 015

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 1998	-9 734 465
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 341 751
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	371 241
Nedbetalt tidligere, IN	2 086 313
Nedbetalt i år, IN	257 323

-2 677 837

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 580 852



Wessels Gate 16 Borettslag

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-3 860 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 860 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-675 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-675 000

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-5 294
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 294

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 860 000
Pantelån	3 580 852
Påløpte avdrag	29 253
Beregnete IN-forpliktelser	941 317
TOTALT	8 411 422

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

Bygninger	18 215 000
Tomt	1 770 000
TOTALT	19 985 000



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2020 hatt jevnlig styremøter og befaringer. Styremøter er avholdt digitalt via Teams som følger av anbefalinger fra myndigheter og Oslo Kommune. Det ble ikke avholdt dugnad i 2020 som følger av koronasituasjonen, men kompenserende tiltak ble iverksatt både rundt renhold, samt generelt vedlikehold gjennom vaktmestertjenester. Utover dette har styret arbeidet med løpende drift, diverse prosjektarbeid for andelseiere, kostnadskontroll og generell økonomi- og likviditetsoppfølging for borettslaget.

Styret

Styret har mailadresse wesselsgt16@styreverrommet.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. 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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste og renhold av fellesarealene med Finn Arild Finnebråten. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har 9 p-plasser som tilhører bestemte leiligheter.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593474**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Wessels Gate 16 Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Maling og oppussing av oppganger
2017	Takterasse skiftet (bekledning+maling)
2017	Utgifter knytte til brannsikkerhet
2017	Større vedlikehold av heis
2016	Maling av vinduskarmer
2016	Utskifting av låssystemet
2013	Utskifting av varmtvannsberedere, alle 3
2010	Maling av takterasse
2008	Oppgradering bakgård
2008	Større heisreparasjon
2007	Overgang til Get digitalnett
2006	Pusset opp bakgården
2005	Skiftet garasjeporten
2004	Skiftet hovedinngangsdøren



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-.



Sak 5

Vedtaksendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i-borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Styret foreslår at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Oslo 20. 04. 2021

Wesselsgate 16 Borettslag. Generalforsamling. Valgkomiteens innstilling.

Styreleder: Solveig Christina Taucher

Styremedlem: Finn Arild Finnebråten

Styremedlem: Kristian Svergjja

Varamedlem: Erlend Høie

Varamedlem: Synnøve Refstad

Delegert til OBOS generalforsamling

Roar Julsen

Anne Elisabeth Heitman (vara)

Valgkomite

Roar Julsen og Ulf Heitman

For valgkomiteen

Roar Julsen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Solveig Christina Taucher

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Finn Arild Finnebråten

Kristian Svergjja

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Erlend Høie



Synnøve Refstad



Sak 7

Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Roar Julsen

Valg av 1 Varadelgert Velges for 1 år

Anne Elisabeth Heitmann



Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Roar Julsen

Ulf Heitmann



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 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.