



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

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, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 803 165	1 839 648
Sum inntekter		1 803 165	1 839 648
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 870
Annen driftskostnad		1 385 171	1 612 417
Sum kostnader		1 487 861	1 692 287
Driftsresultat		315 304	147 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 163	32 362
Sum finansinntekter		25 163	32 362
Annen finanskostnad		11	444
Sum finanskostnader		11	444
Netto finans		25 152	31 918
Ordinært resultat før skattekostnad		340 456	179 279
Ordinært resultat etter skattekostnad		340 456	179 279
Årsresultat		340 456	179 279
Totalresultat		340 456	179 279
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 456	179 279
Sum overføringer og disponeringer		340 456	179 279



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		89 041	76 906
Sum varige driftsmidler		89 041	76 906
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		89 041	76 906
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		69 217	342 816
Sum fordringer		69 217	342 816
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 754 833	2 247 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 754 833	2 247 761
Sum omløpsmidler		2 824 050	2 590 577
SUM EIENDELER		2 913 091	2 667 483

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 800 354	2 459 899
Sum opptjent egenkapital		2 800 354	2 459 899
Sum egenkapital		2 800 354	2 459 899
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		94 272	186 226
Annen kortsiktig gjeld		18 464	21 359
Sum kortsiktig gjeld		112 736	207 585
Sum gjeld		112 736	207 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 913 091	2 667 483



Årsmøte 2021

Wexels Plass D Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 17. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Wexels Plass D Sameie. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5832>

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. Vibbo?
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Wexels Plass D Sameie

Yngvar Myrvold

Peter Flem



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

Leiv Jørgen Hov og Ivar Raen 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. 5832 Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yngvar Myrvold	2020 – 2022
Styremedlem	Peter Flem	2020 – 2022
Varamedlem	Gard Hesland Noren	2020 – 2021

Valgkomiteen

Leiv Jørgen Hov	2020 – 2021
-----------------	-------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 2020

Vi har i denne perioden hatt 3 styremøter i D-sameiet., pluss div. nettmøter

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 av drift og økonomi. Vi har 1 representant i fellesstyret som også er konstituert styreleder der. Mye av samarbeidet foregår på nettmøter, og avgjørelser tas raskt og effektivt.

Vedlikehold

- 1 Blomsterkassene på takterrassen har fått eget automatisk vanningsystem.
- 2 Trappene og fellesarealer ble vasket 3 ganger i uken som et tiltak mot corona-viruset fram til november 20.
- 3 Vi har hatt besøk av skadedyrfirmaet Anticimex, som har sjekket leiligheter for skjeggkre.
- 4 Renholdsfirmaet 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 er oppgradert med nytt blomsterbed og profesjonell beskjæring av frukttrærne. Dette vil også gjøres hvert år framover.
- 5 Bjerke installasjon har foretatt kontroll av enkelte leiligheter som klager på støy fra naboer via luftkanalene, lukt osv. Vi vet ikke ennå hva dette innebærer av utgifter eller hva som kan gjøres. Bjerke selv er usikre på hvor mye som kan gjøres med dette. Styret diskuterer dette videre.

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 2020. Vi følger opp hendelser med advarsler og samtaler med de beboerne som ikke følger sameie-reglene for ro og orden.

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 2020.

Bredbåndsløyper

- 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 ikke lenger er en del av fellsutgiftene.



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.

Skjeggkre

I november fikk vi hjelp av firmaet **Anticimex** til å spraye og levere skjeggkre-feller i 8 leiligheter i sameiet. I april skal det vurderes om tiltakene har fjernet problemet. Sameiet betalte for dette, da vi anser at problemet har kommet inn i leilighetene via fellesområdene.

Innglassing av verandaer

Innglassing av verandaer som ble diskutert på de to forrige årsmøter har foreløpig ikke kommet lenger enn at to firmaer har levert sine forslag til løsninger.

Fellessameiet (ABC,D,E og F) har ikke klart å bli enige om endelig utforming ennå. Styret i et av sameiene på Wexels plass ønsker en annen og billigere løsning for sine beboere enn det flertallet vil. Der står saken fremdeles.

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 2021 er fremdeles å drifte sameiet så gunstig som mulig, og ikke påføre andelseierne ekstra og unødige kostnader. Årsresultatet viser et overskudd på rundt 340 000. for perioden.
Sum egenkapital og gjeld er 2 913 091.
- Vi hevet fellesutgiftene med 5% 1. Januar 2020. Vi har ingen planer om å øke fellesutgiftene, til tross for et lite budsjettert underskudd neste år.
- Nytt styremedlem i D-sameiet. **Markus Wold, Herslebs gt. 25, 0561 Oslo**. Han vil nominert på årsmøtet i april. Vi takker Siv Kathrine Jin Skorstad for arbeidet hun utførte hos oss de to seneste årene.
- Vi er iferd med å male og tette evt. sprekker i taket på nedre bodområde, etter at enkelte beboere har stilt spørsmål om det er lekkasjer fra garasjen.



- Nye rekkverk rundt verandaer vil bli regnet som et ledd i vedlikehold av bygget/ øking av byggets verdi.

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

HMS-arbeidet rundt brann sikkerhet er fremdeles en satsing for sameiet. Det utføres kontroll av brannapparater og brann sikkerhet på slutten av hvert kalenderår, og de fleste leilighetene blir sjekket. Vår samarbeidspartner er **Norsk brannvern**.

Vi håper på å kunne arrangere en sommerfest på takterrassen når smittevernet tillater det.

STYRELEDER
Yngvar Myrvold

STYREMEDLEM
Peter Flem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 1 803 165.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes at det ble foretatt en nedjustering av den delen av felleskostnader som gjelder internett og kabel-TV i 2020.

Andre inntekter gjelder tilbakeføring av avsatt, ikke utbetalt styrehonorar med arbeidsgiveravgift fra 2017.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 487 861.

Resultat

Årets resultat på kr **340 456** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **2 711 314**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet 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 budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader for 2021.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 7 %. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wexels Plass D Sameie.

Lån

Wexels Plass D Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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 D Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass D Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Derksom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QYNKU-GLFGF-HEV6J-PEWA6-JYK8-WHJYS



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-15 16:55:42Z



Penneo Dokumentmøkket: QYNKU-GLFGF-HEV6-J-PEIWA6-JFYK8-WHJYS

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).

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 29



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 797 460	1 839 648	1 919 000	1 773 000
Andre inntekter	3	5 705	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 803 165	1 839 648	1 919 000	1 773 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 870	-10 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-70 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 524	-9 126	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 983	-104 940	-108 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-8 809	-1 541	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-172 663	-181 243	-165 000	-165 000
Forsikringer		-113 019	-102 423	-110 000	-121 000
Kommunale avgifter	9	-307 207	-283 311	-307 000	-318 000
Kostnader sameie	14	-145 549	-154 104	-154 000	-154 000
Energi/fyring	10	-309 346	-486 866	-680 000	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 197	-195 817	-260 000	-111 000
Andre driftskostnader	11	-109 875	-93 047	-89 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 487 861	-1 692 287	-1 968 000	-1 869 000
DRIFTSRESULTAT		315 304	147 361	-49 000	-96 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 163	32 362	0	0
Finanskostnader	13	-11	-444	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 152	31 918	0	0
ÅRSRESULTAT		340 456	179 279	-49 000	-96 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		340 456	179 279		



11

Wexels Plass D Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	89 041	76 906
SUM ANLEGGSMIDLER		89 041	76 906
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		128	4 624
Forskuddsbetalte kostnader		69 089	141 594
Andre kortsiktige fordringer		0	196 598
Feilkonto		0	2 734
Driftskonto OBOS-banken		83 803	210 840
Sparekonto OBOS-banken		2 671 030	2 034 187
SUM OMLØPSMIDLER		2 824 050	2 590 577
SUM EIENDELER		2 913 091	2 667 483
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 800 354	2 459 899
SUM EGENKAPITAL		2 800 354	2 459 899
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 234	15 654
Leverandørgjeld		94 272	186 226
Annen kortsiktig gjeld		2 230	5 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 736	207 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 913 091	2 667 483
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	80 872	179 279

Oslo, 09.03.2021
Styret i Wexels Plass D Sameie

Yngvar Myrvold /s/ Peter Flem /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 662 552
Internett + porttlf.	123 308
Dekoder + TV	11 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 797 460

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeført avstatt styrehonorar og AGA 2017	5 705
SUM ANDRE INNETEKTER	5 705

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 524.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 059
SUM KONSULENTHONORAR	-8 809

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 497
Drift/vedlikehold elektro	-20 814
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 248
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 258
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 972
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-172 663

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-203 293
Renovasjonsavgift	-103 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 207

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 289
Fjernvarme	-253 057
SUM ENERGI / FYRING	-309 346

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 203
Driftsmateriell	-16 614
Vaktmestertjenester	-4 375
Renhold ved firmaer	-66 367
Andre fremmede tjenester	-2 354
Trykksaker	-1 141
Porto	-2 557
Bank- og kortgebyr	-3 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 875

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	498
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 270
Andre renteinntekter	329
SUM FINANSINTEKTER	25 163

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-11

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 76 860.

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 4 012.

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 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000. Beløpet er uendret fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.



Sak 5

Vibbo?

Forslag fremmet av: Hans Olav Hemnes

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg forslår at vi tar i bruk Vibbo, gjerne sammen med de andre sameiene/borettslagene på Wexels plass. Dette er en tjeneste vi har tilgang til via OBOS.

Her kan det legges inn nøkkelbestillinger, leietakere, informasjon om sameiet, vedtekter osv, alt på ett sted. Og gis meldinger med varsler. Så her er det mange muligheter man ikke har med dagens hjemmeside.

Hilsen

Hans Olav

Forslag til vedtak

Styret vurderer om det kan være hensiktsmessig å bruke Vibbo.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Markus Wold



Sak 7

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomité Velges for 1 år

Leiv Jørgen Hov



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: 02333
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.