



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 922 204	2 922 204
Sum inntekter		2 922 204	2 922 204
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 806 324	2 296 937
Sum kostnader		2 954 654	2 445 267
Driftsresultat		-32 450	476 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 063	5 207
Sum finansinntekter		21 063	5 207
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 063	5 207
Resultat før skattekostnad		-11 387	482 144
Årsresultat		-11 387	482 144
Totalresultat		-11 387	482 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 387	482 144
Sum overføringer og disponeringer		-11 387	482 144



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 531	26 193
Sum fordringer		30 531	26 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 457	1 051 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 457	1 051 903
Sum omløpsmidler		1 052 988	1 078 096
SUM EIENDELER		1 052 988	1 078 096

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		772 726	784 113
Sum opptjent egenkapital		772 726	784 113
Sum egenkapital		772 726	784 113
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		224 001	188 340
Annen kortsiktig gjeld		56 260	105 643
Sum kortsiktig gjeld		280 261	293 983
Sum gjeld		280 261	293 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 052 988	1 078 096



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366288

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 922 204	2 922 204
Sum inntekter		2 922 204	2 922 204
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 806 324	2 296 937
Sum kostnader		2 954 654	2 445 267
Driftsresultat		-32 450	476 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 063	5 207
Sum finansinntekter		21 063	5 207
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 063	5 207
Resultat før skattekostnad		-11 387	482 144
Årsresultat		-11 387	482 144
Totalresultat		-11 387	482 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 387	482 144
Sum overføringer og disponeringer		-11 387	482 144



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 531	26 193
Sum fordringer		30 531	26 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 457	1 051 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 457	1 051 903
Sum omløpsmidler		1 052 988	1 078 096
SUM EIENDELER		1 052 988	1 078 096
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		772 726	784 113
Sum opptjent egenkapital		772 726	784 113



Sum egenkapital	772 726	784 113
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	224 001	188 340
Annen kortsiktig gjeld	56 260	105 643
Sum kortsiktig gjeld	280 261	293 983
Sum gjeld	280 261	293 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 052 988	1 078 096



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

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



Årsmøte 2024

Sameiet Wessels Hus A

4. mars 2024

Selskapsnummer: 7621





Velkommen til årsmøte i Sameiet Wessels Hus A

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

Dato for årsmøtet:

4. mars 2024 kl. 18:00, C J Hansensvei 7.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Wessels Hus A



Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Ivar Wahl er valgt.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. s.7621 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Ivar Wahl	Årassvingen 1
Styremedlem	Barbro Grønnerud	Årassvingen 1
Styremedlem	Siri Granum	Årassvingen 1
Styremedlem	Ammad Ahmed Sheikh	Årassvingen 1
Styremedlem	Anders Grini Vatne	Årassvingen 1

Generelle opplysninger om Sameiet Wessels Hus A

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Wessels Hus A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917533903, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 1154

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

Sameiet Wessels Hus A har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

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.

Styrets arbeid 2023

Styret har som planlagt gjennomført et omfattende vedlikehold som også innebærer investeringer i oppgradering av lys- og varmeanlegget. Det går ikke noe helt skarpt skille mellom vedlikehold og oppgradering her, men vår vurdering er at de rene oppgraderinger utgjør til sammen kr 200.000 og at det er en svært lønnsom investering som alene på energieffektivisering gir en årlig innsparing på kr 30.000 eller mer. Videre vil det føre til betydelig innsparinger til vedlikehold, større sikkerhet og lengre levetid på dette utstyret. Vi er ikke i tvil om at den økonomiske fordel av dette også utgjør minimum kr 30.000 per år. Sett i et perspektiv på 10 år vil denne investeringen på kr 200.000 gi en avkastning på kr 600.000. Det er med andre ord en sjeldent lønnsom investering. Det er også en vesentlig del av vår beslutning om ikke å øke beboernes kostnader til energi for 3. år på rad i tillegg til ikke å måtte øke øvrige felleskostnader med mer enn 4%. Dette har vært en veldig viktig sak for styret og som vi har lagt ned mye arbeid i for å få på plass. Både i form av utredning og gjennomføring. Vi synes også det er hyggelig å kunne bruke vår kompetanse til dette formålet, og at vi nå har et bedre lys- og varmeanlegg enn når bygget stod nytt i 2016.

I august fikk vi hendene fulle med å håndtere et ekstraordinært uvær og styrtregn også kjent under navnet Hans og Lille Hans. Disse værhendelsene innebar voldsomme naturkrefter og skadeomfanget i samfunnet rundt oss skal ha kommet opp i nesten 3 milliarder. Det sier også sitt at en jernbanebro som har stått i 100 år ble tatt av flommen og at en nær nabo fikk 55 cm vannstand i garasje og kjeller. Hos oss gikk det imidlertid ikke så ille og våre direkte kostnader til skadeflom ble relativt små. Det var imidlertid en dramatisk situasjon med raskt stigende vannstand også i vår garasje, og på et kritisk tidspunkt stoppet grunnvannspumpen. Vi har imidlertid både nødvendig erfaring og kompetanse til å gjøre akkurat det som skal til for å få den i gang igjen, og det ble derfor aldri mer enn noen få centimeter med vann på kjellergulvet her. Det gikk også fint å samle opp og få vannet ut. I etterkant har vi forsterket drens-systemet blant annet med ny grunnvannspumpe. Hendelsene viser imidlertid at det også er nødvendig å ha et kompetent og handlekraftig styre som makter å gjennomføre nødvendige redningsaksjoner under et pågående ekstremvær. Vi tror også det er nødvendig å være forberedt på flere krevende hendelser og tiltak som følge av ekstremvær i tiden fremover.

Ustabil og skiftende vintervær mellom snø, kulde, mildvær og regnvær førte også til en vrien taklekkasje midtvinters. Vi fikk tettet den relativt raskt og det ble et begrenset skadeomfang. Vi har i tillegg sørget for å etterbehandle taket i løpet av sommeren. For ordens skyld gjør vi også oppmerksom på at utbedring og tetting av taket ikke dekkes eller tas hånd om av forsikringen og at det er styret som har sørget for å tette taket. Eventuelle følgeskader inne i leilighetene dekkes og tas hånd om av forsikringen med fradrag av egenandel.

Maling av vinduer og balkongdører er vel utført på fasaden mot sør. Rutinemessig vedlikehold, renhold samt retting av mindre tilfeldige feil- og mangler har stort sett fungert fint. Enkelte avvik forekommer på både utførelse og tid. Disse er blitt håndtert for retting og forbedring av rutiner og prosesser hos våre leverandører.

HMS rutiner og tiltak er rutinemessig utført og dokumentert. Vi bruker som vanlig mye ressurser på brannsikkerhet. Vi anser også oppgraderingen av lys- og varmeanlegget som en vesentlig forbedret sikkerhet av kritisk infrastruktur i bygget. Vi hadde også HMS oppe som et eget punkt på årsmøtet og beboerne har også en viktig rolle og ansvar for å ivareta



dette. Både innenfor egen seksjon og i fellesarealene. Det viktigste er å forholde seg til ordensreglene og branninstruksen.

Styret har arbeidet ekstra nøye med periodisering av tiltak og styring av økonomisk risiko og likviditet gjennom året. Det er ikke tilfeldig at det mest energibesparende tiltaket kom først på året sånn av vi allerede i år har realisert betydelige besparelser av energi. Vi kan også konstatere at det har gitt gode resultater og en hyggelig renteinntekt.

Styret har behandlet et antall ulike beboersaker. Disse spenner fra å kunne svares ut på e-post til mer krevende saker med nødvendige møter for nærmere avklaringer. Vi bruker relativt mye tid og ressurser på dette. Det er helt nødvendig for å sikre god saksbehandling og ivareta integritet og felles goder i Sameiet.

Styret har publisert informasjon på Vibbo om spesielle hendelser beboerne trenger å være oppmerksom på fortløpende gjennom året. I tillegg har vi publisert periodevis viktig informasjon om utviklingen av driften og økonomien i sameiet. Vi publiserer bevisst ikke mer eller oftere enn at det vi kommer med er relevant og bør leses og tas til etterretning.

Styret har reforhandlet og oppgradert ytelsene på TV/Internett og oppnådd høyere hastighet på internett, samt nye rutere og bedre individuelle valgmuligheter for den enkelte beboer. Vi er spesielt fornøyde med at vi fikk dette til uten ekstra kostnader for beboerne, og at enkelte beboere også kunne redusere sine kostnader som følge av den nye avtalen.

Styret har avholdt 4 styremøter, årsmøte og et titalls møter for styring og ledelse av ulike tiltak og saker. Årsmøtet var tidkrevende og bar preg av veldig mange forslag og det var derfor nødvendig å bruke mye tid. Det burde imidlertid ikke være nødvendig å bruke tid på å diskutere hvordan man kan delta eller være representert på et fysisk årsmøte. Vi har deltatt på kurs hos både Obos og Grundfos for å øke vår kompetanse til å ivareta ulike utfordringer innen ledelse og håndtering av kritisk infrastruktur i bygget. Vi har oppdatert vedlikeholdsplan og innarbeidet tiltak for å forsterke utvalgte områder av betongveggene i kjelleren.

Markedsmessig ser vi at det er utfordrende tider for både boligselskaper og boligeiere. For boligselskapene ser vi den største forskjellen mellom de som har fellesgjeld og de som ikke har lån. Vi tror at denne forskjellen vil vedvare og at fordelene av å ha en solid økonomi uten gjeld bare blir mer og mer tydelig, og at det vil kunne ha en gunstig effekt for verdiutviklingen på boligene her. Dette er også noe vi har søkelys på i styret og som utgjør en viktig del av vår strategi for styringen av sameiet.

Styret er grunnleggende godt fornøyd med driften gjennom året og at vi forhindret et vesentlig større skadeomfang og kostnader i forbindelse med vannlekkasjer i tak og kjeller. Vi har godt med penger på bok og har fullfinansiert alle tiltak med egne midler. Vi har hatt god styring og kontroll på både økonomien og driften. Vi planlegger å gjennomføre alle nye tiltak uten innkalling av kapital og sørge for en videre stabil og forutsigbar drift av sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 772 727,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 890 000 til normal drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Wessels Hus A.

Lån

Sameiet Wessels Hus A 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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Wessels Hus A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Wessels Hus A som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 19. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: F38K8-7XUNO-BEP3U-OPBY-KSUJE-EZJLV



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."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-19 09:58:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F38K8-7XUNO-BEP3U-OP8XY-KSUJE-EZJLV

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/validator>

11 av 19

s.7621 - Årsrapport.pdf



SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917 533 903, KUNDENR. 7621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 922 204	2 922 204	2 922 000	3 055 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 922 204	2 922 204	2 922 000	3 055 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-6 585	-6 408	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-90 815	-87 310	-92 000	-92 000
Konsulenthonorar		0	-4 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-897 341	-360 319	-640 000	-890 000
Forsikringer		-105 461	-97 826	-106 000	-106 000
Kommunale avgifter	7	-481 691	-494 215	-550 000	-550 000
Energi/fyring	8	-775 573	-845 045	-990 170	-839 170
TV-anlegg/bredbånd		-237 999	-200 455	-209 000	-243 000
Andre driftskostnader	9	-210 858	-200 600	-173 000	-173 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 954 654	-2 445 267	-2 922 000	-3 055 000
DRIFTSRESULTAT		-32 450	476 937	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 063	5 207	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 063	5 207	0	0
ÅRSRESULTAT		-11 387	482 144	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	482 144		
Fra opptjent egenkapital		-11 387	0		



SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917 533 903, KUNDENR. 7621

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 655	4 468
Forskuddsbetalte kostnader		23 876	21 725
Driftskonto OBOS-banken		202 513	241 099
Sparekonto OBOS-banken		819 944	810 804
SUM OMLØPSMIDLER		1 052 988	1 078 096
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 052 988	1 078 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		772 726	784 113
SUM EGENKAPITAL		772 726	784 113
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 143	21 111
Leverandørgjeld		224 001	188 340
Påløpte kostnader		30 117	84 532
SUM KORTSIKTIG GJELD		280 261	293 983
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 052 988	1 078 096
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 12.02.2024
Styret i Sameiet Wessels Hus A

Per Ivar Wahl /s/

Barbro Grønnerud /s/

Ammad Ahmed Sheikh /s/

Siri Granum /s/

Anders Grini Vatne /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 929 468
Fjernvarme	733 416
Digital-TV/bredbånd	189 552
Garasje	69 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 922 204

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2022/2023, og er på kr 130 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-312 040
Drift/vedlikehold VVS	-203 454
Drift/vedlikehold elektro	-114 568
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 137
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 944
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 051
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 332
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 817
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-897 341

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-324 523
Renovasjonsavgift	-157 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-481 691

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-119 439
Fjernvarme	-656 134
SUM ENERGI / FYRING	-775 573

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 475
Lyspærer og sikringer	-1 974
Vaktmestertjenester	-47 986
Renhold ved firmaer	-56 765
Snørydding	-55 774
Gressklipping	-35 867
Andre fremmede tjenester	-1 933
Bank- og kortgebyr	-3 085
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 858



NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	676
SUM FINANSINTEKTER	21 063



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1174320. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.03.24

Selskapsnummer: 7621 Selskapsnavn: Sameiet Wessels Hus A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

18 av 19

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.