



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 615 641  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: WEXELS PLASS E SAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 729 660	1 866 060
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 729 660</b>	<b>1 866 060</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 404	114 100
Annen driftskostnad		1 310 355	1 500 377
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 429 759</b>	<b>1 614 477</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>299 901</b>	<b>251 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 380	12 556
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 380</b>	<b>12 556</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 380</b>	<b>12 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>307 281</b>	<b>264 139</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>307 281</b>	<b>264 139</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>307 281</b>	<b>264 139</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>307 281</b>	<b>264 139</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 281	264 139
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>307 281</b>	<b>264 139</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		89 367	77 005
Sum varige driftsmidler		89 367	77 005
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		89 367	77 005
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 102	13 911
Sum fordringer		1 102	13 911
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 169 013	1 837 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 169 013	1 837 375
Sum omløpsmidler		2 170 115	1 851 286
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 259 482</b>	<b>1 928 291</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 127 137	1 819 856
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 127 137</b>	<b>1 819 856</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 127 137</b>	<b>1 819 856</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 443	80 037
Skyldige offentlige avgifter		106	
Annen kortsiktig gjeld		55 795	28 398
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 345</b>	<b>108 435</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 345</b>	<b>108 435</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 259 482</b>	<b>1 928 291</b>



## Årsmøte 2021

Wexels Plass E Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 16. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Wexels Plass E Sameie. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5833>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wexels Plass E Sameie**

Oddvar Østensen

Bjørn Olaf Grevstad

Marthe Nestvold



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**

Lilija Østensen og Silje Bøen Torsetnes 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. 5833 Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Oddvar Østensen	2020 – 2022
Styremedlem	Bjørn Olaf Grevstad	2019 – 2021
Styremedlem	Marthe Nestvold	2020 – 2022
Varamedlem	Lilija Østensen	2020 – 2021
Varamedlem	Silje Bøen Torsetnes	2020 – 2021

### Valgkomiteen

Anita O.J. Strand	2020 – 2021
-------------------	-------------

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

### Generelle opplysninger om Wexels Plass E Sameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Wexels Plass E Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993615641, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Herslebs Gate 23

Gårds- og bruksnummer:

229        238

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 E 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 23 E

I år har vi som alle andre blitt berørt av den pågående koronasituasjonen. Vi har utvidet renholdstjenesten, og utført hyppigere tiltak. Alle kontaktflater og kontaktpunkter har blitt desinfisert nær daglig.

Styret har jobbet med noen saker som beboerne har meldt inn, kalde radiatorer og lekkende radiatorrør, og de er løst fortløpende i samråd med rørlegger og vaktmester.

De vasker inngangspartier 3 ganger i uken, ukentlige hver oppgang, + 1 omfattende nedvasking av trappeløp hver 6. uke. Styret mottok ingen klager fra beboere..

Det har vært noe heisproblemer, men det meste er fikset innenfor våre garantiordninger og serviceavtaler. Det er fremdeles noen problemer med at folk tvinger dørene åpne, eller setter ting i åpningen. Dette er ikke bra for våre heiser.

Vi har fremdeles en blomsterglad jente, som elsker å luke og pleie busker. Vi fortsetter med henne, da vi økonomisk får mye mer og god stell igjen for pengene.

Tjenesten ble i 2020 utført av nytt vaktmesterfirma og 2 innleide assistenter.

Hensetting av søppel er et stadig tilbakevendende problem. En aktiv og restriktiv linje mot dette, med fakturering av sameiets utgifter til de skyldige er videreført, med gode resultater.

Vi fikk flere klager fra etaten og søppelkjørerne om at ureglementert søppel ble hensatt eller kastet i containerne.

Kontainere fra Fretex og Renovasjonsetaten ble utplassert på prøve, og virket som et ønsket tilbud blant mange beboere. Dessverre måtte de fjernes på grunn av altfor mye forsøpling.

Vi hadde sykkeloppyrdding i våre felles sykkel område, og nær 100 sykler i svært dårlig stand ble kastet. Dermed ble det bedre plass for alle som ikke har flyttet uten å ta med seg sykkelen sin.

Styret har jobbet aktivt slik at alle som bor på Wexels Plass skal slippe feststøy, barnebråk og uønsket støy fra fadderuke. Mindre slike episoder i år, i hovedsak nok på grunn av Korona.

Styrene i D, E, F og nr 19 gikk sammen om å automatisk sende advarsel ved alle fester som Securitas rykker ut til etter 23:00. Dette har vært virkningsfullt.

Vår leverandør er Securitas. Fellessameiet oppfordrer beboerne å bruke tjenesten så ofte de trenger det. I helgene har vi utvidet besøkene for å dempe feststøy. Styret vil til enhver tid ha den tjenesten som passer vårt behov og våre utfordringer.

Skoleungdom står for mindre konflikter og hærverk enn foregående år, i hovedsak nok på grunn av Korona. De trekker mot våre oppganger i friminuttene. Vi har sporadisk besøk fra Securitas.

Alle må ha like postkasseskilt. Telemark Skilt AS er vår leverandør, med bestillingsordningen på våre nettsider.

2 i fellesstyret har vederlagsfritt utført registrering og drifting av porttelefon for sameiene på WP.

Styret fremforhandlet ny avtale til halve prisen og 100 x høyere hastighet. Ingen tilbakemeldinger ennå fra folk som ikke er fornøyde med Opennett.

Alle seksjoner har en grunnpakke fra Riks TV, som kun koster 19 kroner. Den inkluderer kun basis kanalene til NRK, men hver enkelt kan utvide til en gunstig pris. Styret har ikke mottatt noen henvendelser om at det har vært noe nedetid.

Som et av de tiltakene styret får flest positive og oppfordrende henvendelser på er julelys, og vi fortsetter den gode tradisjonen. Julen ble finere på WP med litt julelys.



Dessverre, på grunn av Korona, måtte vi avlyse "åpent tak" for alle, på taket i 19. De andre takene var og stengt.



## 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 1 729 660.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes at felleskostnader for internett og kabel-TV er nedjustert i 2021.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 429 759.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betydelig lavere energikostnader i 2020, i tillegg til lavere kostnader til internett og kabel-TV.

### Resultat

Årets resultat på kr **307 281** 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 **2 037 770**.

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 2020 var energikostnadene svært lave. Det er sannsynlig at de vil bli betydelig høyere i 2021 enn for 2020. Energikostnader er budsjettet til kr 490 000 for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 7 %.

### Lån

Wexels Plass E 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Wexels Plass E Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass E 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

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 303LK-P2051-3SV3M-SAH43-5OAX1-7JP68



# 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

2021-03-04 11:54:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: 303LK-P2051-3SV3M-SAH43-5OAX1-7JP68

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>



**WEXELS PLASS E SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 615 641, KUNDENR. 5833**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 729 660	1 866 060	1 866 000	1 702 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 729 660</b>	<b>1 866 060</b>	<b>1 866 000</b>	<b>1 702 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 404	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 228	-8 958	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 865	-95 105	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-4 764	-4 630	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-153 884	-135 636	-155 000	-155 000
Forsikringer		-65 254	-64 337	-76 000	-70 000
Kommunale avgifter	8	-382 178	-356 358	-389 000	-385 000
Kostnader sameie	14	-133 123	-142 140	-160 000	-160 000
Energi/fyring	9	-276 814	-432 267	-590 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 632	-184 087	-200 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-81 614	-76 859	-96 000	-97 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 429 759</b>	<b>-1 614 477</b>	<b>-1 904 000</b>	<b>-1 703 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>299 901</b>	<b>251 583</b>	<b>-38 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 380	12 556	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 380</b>	<b>12 556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>307 281</b>	<b>264 139</b>	<b>-38 000</b>	<b>-1 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		307 281	264 139		



**WEXELS PLASS E SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 615 641, KUNDENR. 5833**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	89 367	77 005
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>89 367</b>	<b>77 005</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	5 025
Forskuddsbetalte kostnader		1 102	8 886
Driftskonto OBOS-banken		225 251	500 098
Sparekonto OBOS-banken		1 943 762	1 337 276
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 170 115</b>	<b>1 851 286</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 259 482</b>	<b>1 928 291</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 127 137	1 819 856
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 127 137</b>	<b>1 819 856</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 035	28 398
Leverandørgjeld		76 443	80 037
Skyldige offentlige avgifter	12	106	0
Annen kortsiktig gjeld	13	39 760	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 345</b>	<b>108 435</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 259 482</b>	<b>1 928 291</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	261 746	322 159

Oslo, 02.03.2021  
Styret i Wexels Plass E Sameie

Oddvar Østensen /s/    Bjørn Olaf Grevstad /s/    Marthe Nestvold /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 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 597 440
Internett + porttlf.	121 220
Dekoder + TV	11 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 729 660</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 400
Påløpte feriepenger	-755
Arbeidsgiveravgift	-15 249
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 404</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 235, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 228.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 764
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 764</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 671
Drift/vedlikehold VVS	-7 438
Drift/vedlikehold elektro	-7 553
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 542
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 173
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 508
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-153 884</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-176 417
Renovasjonsavgift	-205 761
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-382 178</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-53 609
Fjernvarme	-223 205
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-276 814</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-432
Vaktmestertjenester	-4 375
Renhold ved firmaer	-67 231
SMS fra styrevernet	-517
Trykksaker	-1 609
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 235
Porto	-2 138
Bankgebyr	-3 076
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 614</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	266
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 486
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	161
Andre renteinntekter	467
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 380</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-106
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-106</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-39 760
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-39 760</b>

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

Selskapet eier 13,28 % av Wexels Plass Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Wexels Plass Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Wexels Plass Fellessameie og utgjør kr 76 860.

Selskapets andel i Wexels Plass Fellessameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr.68 010.

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 3,88 % av Wexels Plass Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Wexels Plass Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Wexels Plass Garasjesameie og utgjør kr 184 886.

Selskapets andel i Wexels Plass Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr.21 357.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet 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](http://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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2050350. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Større vedlikehold og rehabilitering**  
2014 Rehabilitering av heisene

Kostnadene kr 150 000 er finasiert ved innkreving fra seksjonseierne. Beløpet er fordelt i henhold til brøk og fakturert utmed forfall 1.november 2014.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Beløpet er uendret fra i fjor.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

Foreslåtte kandidater under er valgkomiteens innstilling. Det har ikke kommet inn andre kandidater til ledige verv.

### **Roller og kandidater**

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

**Bjørn Olaf Grevstad**

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

**Silje Bøen Torsetnes**

**Lilija Østensen**



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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