



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4
Forretningsadresse: Wilses gate 4
0178 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 018 552	1 411 474
Sum inntekter		1 018 552	1 411 474
Kostnader			
Lønnskostnad		25 440	25 440
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 498	6 497
Annen driftskostnad		849 020	1 165 070
Sum kostnader		880 959	1 197 007
Driftsresultat		137 593	214 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 495	16 560
Sum finansinntekter		27 495	16 560
Annen finanskostnad		103 519	65 829
Sum finanskostnader		103 519	65 829
Netto finans		-76 024	-49 269
Resultat før skattekostnad		61 569	165 198
Årsresultat		61 569	165 198
Totalresultat		61 569	165 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 569	165 198
Sum overføringer og disponeringer		61 569	165 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 202 890	16 177 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	6 500
Sum varige driftsmidler		16 202 891	16 183 715
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			125 395
Sum finansielle anleggsmidler		0	125 395
Sum anleggsmidler		16 202 891	16 309 110
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		179	
Sum fordringer		179	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		366 977	307 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		366 977	307 467
Sum omløpsmidler		367 156	307 467
SUM EIENDELER		16 570 047	16 616 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 371 355	9 309 786
Sum opptjent egenkapital		9 371 355	9 309 786
Sum egenkapital		9 373 255	9 311 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 991 133	2 110 828
Øvrig langsiktig gjeld		5 170 527	5 170 527
Sum annen langsiktig gjeld		7 161 660	7 281 355
Sum langsiktig gjeld		7 161 660	7 281 355
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 738	11 366
Leverandørgjeld		3 178	4 350
Annen kortsiktig gjeld		4 216	7 821
Sum kortsiktig gjeld		35 132	23 537
Sum gjeld		7 196 792	7 304 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 570 047	16 616 578



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572275

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4
Forretningsadresse: Wilses gate 4
0178 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTSLAGET WILSESGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 018 552	1 411 474
Sum inntekter		1 018 552	1 411 474
Kostnader			
Lønnskostnad		25 440	25 440
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 498	6 497
Annen driftskostnad		849 020	1 165 070
Sum kostnader		880 959	1 197 007
Driftsresultat		137 593	214 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 495	16 560
Sum finansinntekter		27 495	16 560
Annen finanskostnad		103 519	65 829
Sum finanskostnader		103 519	65 829
Netto finans		-76 024	-49 269
Resultat før skattekostnad		61 569	165 198
Årsresultat		61 569	165 198
Totalresultat		61 569	165 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		61 569	165 198
Sum overføringer og disponeringer		61 569	165 198



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTSLAGET WILSESGT 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 202 890	16 177 216
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		6 500
Sum varige driftsmidler		16 202 891	16 183 715
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			125 395
Sum finansielle anleggsmidler		0	125 395
Sum anleggsmidler		16 202 891	16 309 110
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		179	
Sum fordringer		179	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		366 977	307 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		366 977	307 467
Sum omløpsmidler		367 156	307 467
SUM EIENDELER		16 570 047	16 616 578
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900



Sum innskutt egenkapital	1 900	1 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 371 355	9 309 786
Sum opptjent egenkapital	9 371 355	9 309 786
Sum egenkapital	9 373 255	9 311 686
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 991 133	2 110 828
Øvrig langsiktig gjeld	5 170 527	5 170 527
Sum annen langsiktig gjeld	7 161 660	7 281 355
Sum langsiktig gjeld	7 161 660	7 281 355
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 738	11 366
Leverandørgjeld	3 178	4 350
Annen kortsiktig gjeld	4 216	7 821
Sum kortsiktig gjeld	35 132	23 537
Sum gjeld	7 196 792	7 304 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 570 047	16 616 578



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTLAGET WILSESGT 4

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

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3792

Borettslaget Wilsesgt 4



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Wilsesgt 4

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. juni 2024 kl. 18:00, Qvisten Animation, Maridalsveien 87, Bygg 3.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
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 til styret
7. Ansvarsfrihet for styret
8. Valg av styret i borettslaget
9. Gjeninnføring av forkjøpsrett i vedtektene
10. Orienteringssaker

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Wilsesgt 4



Sak 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bettina Otto som møteleder.

Forslag til vedtak

Bettina Otto er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og skriftlige fullmakter som styret har mottatt. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme. Det er ikke lov å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

Forslag til vedtak

Det er registrert XX fremmøtte med stemmerett og XX gyldige fullmakter og følgelig XX antall stemmer totalt.

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. Etter loven skal det også velges minst en andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Styrets innstilling

Styret foreslår Eli Kask som protokollvitne sammen med møtelederen som fører protokollen.

Forslag til vedtak

Eli Kask velges som protokollvitne sammen med møtelederen (Bettina Otto) som fører protokollen.

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 slik de ble utsendt med innkallingen og lagt frem i møtet av styret.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-Borettslag Wilses gt 2024 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått uendret fra forrige periode (0,1G / 0,05G med gjeldene sats fra 1.5.2024). Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 12 403 for styreleder og kr. 6 201 per styremedlem.



Varamedlemmet har deltatt aktivt i 4 av 15 møter og skal derfor honoreres med kr. 1 654 (4/15-deler av honoraret til et styremedlem).

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret fastsettes til kr. 12 403 for styreleder og kr. 6 201 per styremedlem. Varamedlemmet honoreres med kr. 1 654.

Sak 7

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en god vane å be om ansvarsfrihet for styret. Styret har blitt møtt med flere i overkant kritiske spørsmål om blant annet hvordan egenkapitalen kunne ha nærmest blitt brukt opp av løpende utgifter, hvorfor det ikke fantes en vedlikeholdsplan eller vedlikeholdsfond. Mange av omstendighetene som førte til denne situasjonen har sin opprinnelse i perioder før nåværende styremedlemmer enten har bodd i borettslaget eller vært del av styret. Det er følgelig veldig viktig for at styremedlemmene faktisk ønsker å ta ansvar og engasjere seg for felleskapet at alle andelseiere stiller kritiske spørsmål i forbindelse med generalforsamlingen og gjennomgangen av årsregnskapet og årsberetningen istedenfor å uttrykke mistillit til dette i perioden etterpå.

Styrets innstilling

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2023-2024.

Forslag til vedtak

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2023-2024.

Sak 8

Valg av styret i borettslaget

Styret har foreslått å bytte på styreleder, Yaprak, og styremedlemmet, Bettina, og at styret videreføres for å sikre kontinuitet i det påbegynnet oppryddingsarbeidet. Styrevervene er tidkrevende og dårlig honorert. Det ble spurt om det finnes alternative forslag til kandidater. Susanne Palmquist har meldt seg som varamedlem.

Innstilling

Yaprak, Bettina og Tore ble i juli 2023 valgt for 2 år, slik vedtektene fastsetter funksjonstiden. Eli ble valgt som vara i ett år.

Yaprak ønsker å bytte rolle med Bettina. Videre kan styret ha inntil 2 varamedlemmer og all hjelp er velkommen.

Følgelig innstiller styret på følgende verv:

Styreleder: Bettina for ett -1- år

Styremedlem 1: Yaprak for ett -1- år



Styremedlem 2: Tore ikke på valg i år

Varamedlem 1: Eli for ett -1- år

Varamedlem 2: Susanne for ett -1- år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bettina Otto

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Yaprak Morali Austnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Kask
- Susanne Palmquist

Sak 9

Gjeninnføring av forkjøpsrett i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ble nevnt ved ulike anledninger at flere andelseiere ønsker forkjøpsretten i borettslaget tilbake i vedtektene for å ha muligheten til å bytte fra en mindre leilighet til en større og omvendt uten å måtte flytte fra Wilses gate 4 og uten hinder for at andelseiere som ønsker å selge går glipp av markedsutviklingen på boligprisene. Styret foreslår følgelig den fremlagte endringen i vedtektene for å dekke dette behovet.

Styrets innstilling

Vedtektene endres i punkt 3 om forkjøpsrett slik at punkt 3 skal lyde:

3-1 Om forkjøpsretten

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.



(3) Styret i borettslaget skal sørge for at andelseierne får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet og gjør forkjøpsretten gjeldende, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

(2) Andelseier som vil overta ny andel ved å benytte forkjøpsretten, må overdra sin andel i borettslaget til en ny andelseier.

(3) Styret skal informere andelseierne om at en andel skal skifte eier og muligheten til å gjøre per e-post eller SMS, jf. borettslagsloven § 4-21 første ledd.

(4) Andelseieren som gjør forkjøpsretten gjeldende og tar over andelen skal betale kroner 1000,- til borettslaget som vederlag.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 3 skal endres i samsvar med tekstforslaget ovenfor.

Sak 10

Orienteringssaker

Forslag fremmet av:

Ekstraordinær generalforsamling i januar 2024 og Susanne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har ikke mottatt flere saker til avstemning, men det kom flere spørsmål til styret som det ble bedt om å besvare på generalforsamlingen:

1. Balkonglån - Forslag om førtidig nedbetaling

2. Regnskap for 2024 hittil i år - Det er ikke grunnlag for å omgjøre beslutningen om den 2. innbetalingen i september 2024.

3. Vedlikeholdsplan for de kommende årene

4. Diverse spørsmål fra Susanne

Styrets innstilling



Generalforsamlingen tar styrets svar til orientering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets informasjon til orientering.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yaprak Morali Austnes	Wilses Gate 4 A
Styremedlem	Tore Moe	Wilses Gate 4 B
Styremedlem	Bettina Otto	Wilses Gate 4 B
Varamedlem	Eli Kask	Wilses Gate 4 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post wilsesgate4@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Wilsesgt 4

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Wilsesgt 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855943662, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 822

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

Borettslaget Wilsesgt 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden siden forrige ordinære generalforsamling 23.5.2023 har styret avholdt 15 styremøter (6.6., 20.6., 20.7., 12.9., 18.10., 1.11., 15.11., 29.11, 4.12.2023, 4.1.2024, 23.1., 13.3, 17.4. og 15.5.2024.). Møtene har i hovedsak vært fysiske møter, noen ganger ved bruk av videokonferanse. Varamedlemmet har møtt i tillegg til styremedlemmene i flere møter vi har hatt i 2024. I tillegg til styremøtene har det vært ustrakt korrespondanse per e-post og WhatsApp angående ad hoc saker som henvendelser fra andelseierne, havarier og liknende.

Styret har prøvd å invitere styrene i borettslagene og sameiet i kvartalet vårt til samarbeidsmøter uten å ha fått til et møte med andre enn Møllergata 47. Vi har hatt ett møte med deres styreleder hvor vi pratet løst om planer i borettslagene, problemer med kriminalitet og byggarbeidene i parken og i bygningene. De to andre borettslagene i Wilses gate 2 og 6 har besvart våre henvendelser per e-post.

Vi har brukt mye tid på å forstå regnskapet som har over tid blitt blandet med Sameiet Wilses gate sitt budsjett. Større utgiftsposter som egentlig angår hele bygningen føres i borettslagets regnskap, men også inntekter. Selv om regnskapet for 2023 er riktig bokført ble det ikke synlig at borettslaget gikk med underskudd i flere måneder i året 2023. Tidligere styrer har ikke planlagt pengebruken basert på estimerte kostnader i henhold til et fastsatt budsjett, slik at større utgifter alltid spiste fra oppsparte midler. Dette må ha pågått i noen år uten at det ble oppdaget ettersom det fortsatt var penger på kontoen. 15.11.2023 hadde styret et budsjettplanleggingsmøte med vår rådgiver hos OBOS. Dette er inkludert i fullservice-avtalen som ble inngått med OBOS 28.4.2023. Budsjettet ble planlagt basert på informasjon fra våre leverandører og myndighetene om prisøkninger og de faktiske utgiftene for 2023. Estimater for reparasjoner ble holdt på et absolutt minimum, ettersom det ble tydelig at samtlige oppsparte midler ville bli brukt opp etter kort tid inn i 2024 kun med løpende utgifter. OBOS-rådgiveren anbefalte å øke felleskostnadene så fort som mulig med 40-50 % for å sikre forsvarlig drift av borettslaget. På dette tidspunktet hadde vi ikke full oversikt over uavklarte forhold relatert til fordeling av felleskostnadene etter utbyggingen av loftsarealet i bygg B og pengekrav borettslaget fortsatt hadde mot næringsseksjonen i sameiet. Dette ble først tydeligere i den videre planleggingen med økningen av inntektene etter at budsjettet for 2024 var låst. Den 10.1.2024 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling for å informere om situasjonen og øke inntektene til borettslaget. Det ble besluttet å øke felleskostnadene med 30 % samt at andelseiere skulle betale et innskudd i to omganger som skulle tilføre borettslaget inntekter tilsvarende en økning av felleskostnadene på 50 %. Økningen ble iverksatt fra 1.4.2024 sammen med den første innbetalingen av innskuddet. Det andre innskuddet skal betales i september.

I etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen har vi mottatt tilbakebetalingen av et lån borettslaget har ytet til næringsseksjonen i forbindelse med installasjonen av sprinkleranlegget. Vi er veldig nøye med samtlige fakturaer og har ved noen anledninger av ulike årsaker fått redusert beløpene som vi ble fakturert for, samt at det drives streng tilbakeholdenhet når det gjelder nye utgifter. Vi mottok/vil motta også en etterbetaling av eiendomsskatten for feil estimert areal fra kommunen og en etterbetaling av felleskostnaden for utvidet areal fra andelseierne etter den nye fordelingsnøkkelen. Selv om dette skulle tilsi at vi har økt inntektene mer enn planlagt, så har også utgiftene økt mer enn planlagt, se beskrivelse av vedlikeholdsarbeid nedenfor.

Fra tidligere styret tok vi over en advokatsak angående en revet pipe. Saken er ikke løst, men drives ikke videre av noen av partene for øyeblikket. Borettslaget og nåværende styre



mener at det ikke finnes noe krav mot borettslaget. Likevel måtte vi betale for advokatutgiftene vi hadde frem til saken ble lagt på vent.

Manglende rengjøring av takrennen og taket på bakgårdsiden hos Deichmannsgate 10 har medført at regnvannet flommet over takrennen inn i fasaden vår og dannet sprekker eller utvidet eksisterende sprekker. Med sannsynlighet har dette ført til fukt i veggene inn mot leiligheten til minst to andelseierne. Styret har vært i kontakt med vår bygningsforsikring, innboforsikringene og styret i Deichmannsgate 10 som alle nekter ethvert ansvar. Vi har på egen regning gitt oppdrag til en entreprenør som har lukket skadene i ytterveggen, slik at det ikke kunne komme mer vann inn. For mer strakk ikke midlene våre til, men vi jobbet fortsatt med planleggingen av ytterligere tiltak.

Etter økningen av felleskostnadene har vi gitt oppdrag til et sakkyndig selskap som har tatt prøver angående mulige fuktskader i den berørte veggen. Dette må følges opp når rapporten foreligger, som det i skrivende stund ikke gjør.

Styreleder og vaktmesteren har deltatt i et møte med Murbyen Oslo, som gir råd og veiledning angående vedlikehold av gamle bygårder og murpussfasader, for å samle kunnskap om riktige og bærekraftige tiltak med tanke på sprekke i fasaden som oppstår nå bygningene beveger seg på den myke undergrunnen.

Vi har også brukt et veldig rimelig beløp for at balkongdørene og et vindu på hele raden til venstre på bygg B ble slipt, slik at de enten kunne stenges eller åpnes igjen. Mye tyder på at det har vært en lekkasje mellom tak og fasade på denne siden som har slitt på treverket over tid. Murpussen på fasaden rundt balkongene der har løsnet i større flak som må fjernes og pusses på nytt før høsten for å unngå at vann samler seg mellom yttervegg og murpussen og skader bygget.

Et annet prosjekt som styret tok over, men ikke fikk gjort noe med på grunn av økonomien, er lekkasjen i taket på bygg A. Vann trenger inn ved pipen og langs vinduene. Det tidligere styret har innhentet en sakkyndig rapport som tilsier at dette kan tettes kortfristig, men taket må byttes ut i sin helhet innen de neste ca. fem årene. Det har flere entreprenører som har vært på befaring påpekt. Det tok nesten to år før styret fant en entreprenør som var villig til å påta seg oppgaven med å tette hullene uten å måtte skifte taket, slik at taket holder i fem år til. Arbeidene skal utføres i mai-juni 2024, takrennene skal renses og repareres samtidig.

Ytterligere utgifter møter oss nå fordi enn av varmtvannsberederne i bygg A er ødelagt. Vi har også fått informasjon om at sentralen til brannalarmen for hele bygget er utdatert og at det ikke finnes reservedeler, slik at sentralen (ikke sensorene i leilighetene) etterhvert må byttes ut når anlegget skulle bli ødelagt. Foreløpig fungerer anlegget som det skal, slik at vi håper at det er nok med årlige inspeksjoner, muligens halvårlige inspeksjoner.

Styret har siden begynnelsen av valgperioden mottatt gjentatte henvendelser om narkotikamisbruk, tilhørende søppel og urettmessig ferdsel på bakgården vår. Vi har informert andelseierne og deres leietakere om vår dialog med kommunen om dette, at ingen må ikke nøle med å ringe politiet og sende meldinger til tipse-telefonen. Vi har fått sperret gangveien langs Kristparken etter at kommunens oppgradering av parken medførte så sterk vibrasjon at det var usikkerhet om biter av fasaden vår kunne falle ned til forbigående. Byggegjerdet og avsperringen ble revet ned av uvedkommende nesten daglig og styret kontaktet kommunens entreprenører like ofte for å få satt opp



avsperringen igjen. Saken mot kommunen skal følges opp når arbeidene i parken er avsluttet. Ettersom kommunen har tinglyste rettigheter til gangveien, vil vi ikke kunne sperre veien, men vi vurderer nye dører til bakgården og ytterligere byggetekniske tiltak i bakgården for økt sikkerhet.

På grunn av den økonomiske situasjonen og veldig mye regn i sensommer 2023 ble det hverken avholdt sommerfest eller høstdugnad. Vi har gjennomført dugnad i mai 2024 med deltakelse av et stort flertall av andelseierne. Det ble ikke bestilt container eller søppeltaksi for å holde kostnadene nede, men styret oppfordret alle til å benytte gjenbruksstasjonen i Fredensborgveien.

Styret har mange idéer for vedlikehold og sosiale sammenkomster fremover, men fokuset må være på det økonomiske. Det er et veldig godt samarbeid i styret og en rimelig arbeidsfordeling. Vi har også sendt ut en rekke med informasjonseposter til andelseierne og besvarer henvendelser så fort hverdagen tillater det, ettersom samtlige styremedlemmer er yrkesaktive på heltid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune (kostnader sameie)

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring (Kostnader sameie)

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Wilsesgt 4.

Lån

Borettslaget Wilsesgt 4 har lån i Obos banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 30% økning av felleskostnadene fra 01.04.2024 samt 2 ekstraordinære innbetalinger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILSESGT 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 borettslaget 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.

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NOLDO-6GNSL-1QCQCQ-3VCYA-4BSA8-EOLZ6



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-02 18:59:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NOLDO-6GNSL-1QCQ-3VCYA-4BSA8-EOLZ6

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>

16 av 26

Årsrapport-Borettslag Wilses gt 2024 årsrapport.pdf



BORETTSLAGET WILSEGT 4 ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	283 931	218 009	283 931	332 024
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	61 569	165 198	0	221 000
Tilbakeføring av avskrivning	12 6 499	6 497	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -119 695	-136 887	0	-119 000
Reduksjon langsiktig fordring	125 395	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-25 674	31 114	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	48 093	65 922	0	102 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	332 024	283 930	283 931	434 024

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	367 156	307 467
Kortsiktig gjeld	-35 132	-23 537
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	332 024	283 930



BORETTSLAGET WILSEGT 4
ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 018 552	1 011 474	0	1 430 000
Andre inntekter		0	400 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 018 552	1 411 474	0	1 430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 144	-3 144	0	-3 000
Styrehonorar	4	-22 296	-22 296	0	-23 000
Avskrivninger	12	-6 499	-6 497	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 058	-11 132	0	-12 000
Regnskapsførerhonorar		-73 750	-33 115	0	-78 000
Konsulenthonorar	6	-71 606	-2 010	0	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-56 480	-306 288	0	-54 000
Kostnader sameie	16	-534 661	-592 716	0	-755 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 842	-156 732	0	-50 000
Andre driftskostnader	8	-53 624	-63 078	0	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-880 959	-1 197 007	0	-1 096 000
DRIFTSRESULTAT		137 593	214 467	0	334 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	27 495	16 560	0	0
Finanskostnader	10	-103 519	-65 829	0	-113 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 024	-49 269	0	-113 000
ÅRSRESULTAT		61 569	165 198	0	221 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 569	165 198		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 521 805	14 521 805
Tomt		1 607 716	1 607 716
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	73 369	47 695
Andre varige driftsmidler	12	1	6 500
Langsiktige fordringer		0	125 395
SUM ANLEGGSMIDLER		16 202 891	16 309 110
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		179	0
Driftskonto OBOS-banken		366 559	307 060
Sparekonto OBOS-banken		418	407
SUM OMLØPSMIDLER		367 156	307 467
SUM EIENDELER		16 570 047	16 616 578
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		9 371 355	9 309 786
SUM EGENKAPITAL		9 373 255	9 311 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 991 133	2 110 828
Borettsinnskudd	14	5 170 527	5 170 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 161 660	7 281 355
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 216	7 840
Leverandørgjeld		3 178	4 350
Påløpte renter		12 155	1 824
Påløpte avdrag		15 583	9 542
Annen kortsiktig gjeld		0	-19
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 132	23 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 570 047	16 616 578
Pantstillelse	15	8 430 715	8 430 715
Garantiansvar	16	25 974	53 262



Oslo, __. __. 2024
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Yaprac Morali Austnes

Tore Moe

Bettina Otto

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	550 672
Lån	172 416
Vedlikeholdsfond	111 216
TV/Bredbånd	111 000
Strøm	41 856
Balkonglån	31 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 018 552

NOTE: 3

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 144
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 144

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 22 296.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 058.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Oslo Legal AS	-57 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 575
SUM KONSULENTHONORAR	-71 606

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 650
Drift/vedlikehold VVS	-8 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 340
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 998
Kostnader dugnader	-3 779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-56 480

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Lokalleie	-1 192
Verktøy og redskaper	-2 098
Driftsmateriell	-2 193
Renhold ved firmaer	-36 000
Andre fremmede tjenester	-381
Andre kontorkostnader	-72
Telefon, annet	-4 726
Kontingenter	-1 990
Gaver	-2 372
Bank- og kortgebyr	-2 295
Velferdskostnader	-306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 624

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
Renter lån til Arkitektene Dahl & Myrhol AS 2018-2023, lån innfridd i 2023	10 854
Andre renteinntekter	14 887
SUM FINANSINNTEKTER	27 495

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 689
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 830
SUM FINANSKOSTNADER	-103 519

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	14 675 853
Balkonger	-1 607 716
Takterasse 1991	1 405 807
Automatisk sløkkeanlegg 2016	47 861
SUM BYGNINGER	14 521 805

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.208/bnr.822

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus



Tilgang 2019	32 488	
Avskrevet tidligere	-25 988	
Avskrevet i år	-6 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 499

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-665 115	
Nedbetalt tidligere	386 016	
Nedbetalt i år	26 746	
		-252 353

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	568 271	
Nedbetalt i år	92 949	
		-1 738 780

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 991 133
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-5 170 527	
------------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD	-5 170 527	
----------------------------	-------------------	--

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	5 170 527
Pantelån	1 991 133
Påløpte avdrag	15 583
TOTALT	7 177 243

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 521 805
Tomt	1 607 716
TOTALT	16 129 521

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 93,13 % av S/E Wilsesgate 4, og har solidaransvar for den samlede gjeld i S/E Wilsesgate 4, som er kr. 25 974,-.

Selskapets andel i sameiet, framkommer i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 3792 Selskapsnavn: Borettslaget Wilsesgt 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.