



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 318	1 697 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 318</b>	<b>1 697 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 492	
Annen driftskostnad		816 912	718 608
<b>Sum kostnader</b>		<b>889 454</b>	<b>773 658</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 864</b>	<b>924 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		437	1 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>437</b>	<b>1 106</b>
Annen finanskostnad		38 658	74 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 658</b>	<b>74 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 221</b>	<b>-73 329</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		473 643	850 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		19 985 000	19 985 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 983	
Sum varige driftsmidler		20 015 983	19 985 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 015 983	19 985 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 045	30 991
Sum fordringer		32 045	30 991
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		730 341	666 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 341	666 351
Sum omløpsmidler		762 387	697 342
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 778 370</b>	<b>20 682 342</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 000 147	12 526 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 000 147</b>	<b>12 526 504</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 002 147</b>	<b>12 528 504</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 114 757	3 580 852
Øvrig langsiktig gjeld		4 535 000	4 535 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 649 757</b>	<b>8 115 852</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 649 757</b>	<b>8 115 852</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 982	31 082
Leverandørgjeld		95 483	1 610
Annen kortsiktig gjeld			5 294
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 466</b>	<b>37 986</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 776 223</b>	<b>8 153 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 778 370</b>	<b>20 682 342</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489730

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 318	1 697 970
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 318</b>	<b>1 697 970</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 492	
Annen driftskostnad		816 912	718 608
<b>Sum kostnader</b>		<b>889 454</b>	<b>773 658</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 864</b>	<b>924 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		437	1 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>437</b>	<b>1 106</b>
Annen finanskostnad		38 658	74 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 658</b>	<b>74 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-38 221</b>	<b>-73 329</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		473 643	850 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 985 000	19 985 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 983	
Sum varige driftsmidler		20 015 983	19 985 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		20 015 983	19 985 000
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 045	30 991
Sum fordringer		32 045	30 991

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		730 341	666 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 341	666 351

Sum omløpsmidler		762 387	697 342
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 778 370</b>	<b>20 682 342</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 000 147	12 526 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 000 147</b>	<b>12 526 504</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 002 147</b>	<b>12 528 504</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 114 757	3 580 852
Øvrig langsiktig gjeld	4 535 000	4 535 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 649 757</b>	<b>8 115 852</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 649 757</b>	<b>8 115 852</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 982	31 082
Leverandørgjeld	95 483	1 610
Annen kortsiktig gjeld		5 294
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>126 466</b>	<b>37 986</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 776 223</b>	<b>8 153 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 778 370</b>	<b>20 682 342</b>



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Wessels Gate 16 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 13. juni 2022

Selskapsnummer: 560





## Velkommen til årsmøte i Wessels Gate 16 Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/560>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Oppussing baderom
7. Bytting av kjøkkenvifter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wessels Gate 16 Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning møteinnkallingen**

### **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**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Unni Øgård og Ulf Heitmann er valgt

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **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. 560 Årsrapport til styrerommet.no-.docx.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 5

### **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

## Oppussing baderom

**Forslag fremmet av:**

Halvor Egner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bygningen begynner nå å trekke på årene. Det er sikkert flere enn meg som ser at det er steder der alderen synes på bygningen og i leilighetene. Det er forskjellige anslag på hvor lang tid det bør gå før bad renoveres, men mange anbefaler 25 - 30 år. De badene som ikke er pusset opp av andelseiere på eget initiativ er så gamle nå. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innredning, vegg- og gulvbelegg og fuktsperre, men borettslaget er ansvarlig for røropplegg fram til stoppekran og fra sluk. Det kan være fornuftig med en gjennomgang av badene og tilstanden nå. Det kan også være fornuftig å gjøre utskifting av sluk og liknende samtidig med badet ellers i et større prosjekt med ett anbud.

**Forslag til vedtak**

Styret innhenter informasjon om alderen på badene i borettslaget, og interessen for oppussing. Styret innhenter ekstern faglig vurdering av behov for utskifting av rør og sluk og vurderer behovet for oppussing. Styret kommer med forslag til hva som bør gjøres.

Sak 7

## Bytting av kjøkkenvifter

**Forslag fremmet av:**

Jørgen Gjærum

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For en del år siden ordnet styret med en ordning der kjøkkenviftene kunne byttes. Dette ga slik jeg forsto det en stordriftsfordel og reduserte prisen betraktelig. Jeg mener også huske at en del, men ikke alle benyttet seg av dette tilbudet.

**Forslag til vedtak**

Jeg foreslår at styret henter inn et nytt tilbud på utbytte av kjøkkenvifter.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingun Nielsen
- Synnøve Bergland
- Synnøve Refstad

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roar Julsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Elisabeth Heitmann

Sak 10

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Roar Julsen





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Solveig Christina Taucher	Wessels Gate 16
Styremedlem	Finn Arild Finnebråten	Wessels Gate 16
Styremedlem	Kristian Svergja	Wessels Gate 16
Varamedlem	Synnøve Bergland	Wessels Gate 16

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

### Valgkomiteen

Roar Julsen	Wessels Gate 16
-------------	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Wessels Gate 16 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

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

Wessels Gate 16

Gårds- og bruksnummer:  
208 818

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

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

Wessels Gate 16 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

I perioden som har vært har styret hatt jevnlige møter, noen på Teams og noen fysiske møter. Det ble ikke avholdt dugnad som følge av koronasituasjonen, men kompensierende tiltak ble iverksatt rundt renhold, samt generelt vedlikehold gjennom vaktmestertjenester. Utover dette har styret i hovedsak jobbet med brannsjkerhet og HMS-tiltak:

- Det har blitt innhentet tilbud på utskifting av brannsentral – prosess, venter på deler
- Innhentet tilbud på elektrisk tilkobling av ny brannsentral og installasjon av brannvarsling i kjeller og bodområde – i prosess, venter å deler
- Bestilt brannteknisk tilstandsrapport og er i ferd med å iverksette tiltak for å tette avvik
- Bestilt digitale tegninger av bygget og orienteringsplaner/rømningsplaner – snart ferdig
- I ferd med å innhente tilbud på LED-belysning i fellesarealene.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 401 318.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 889 454.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til energi samt drift og vedlikehold. Energi er økt fra kr. 50 996 i 2020 til kr. 126 597 i 2021. en økning på kr. 75 601 som skyldes høye strømpriser på slutten av 2021. Energi i Wessels gate 16 er for lys fellesareal og oppvarming av vann.

### Resultat

Årets resultat på kr 473 643 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 635 921 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold blir det i 2022 installert en ny brannsentral, nytt opplegg detektorer i garasje, bodrom, søppelrom og manuell brannvarsler i 6. etasje. Derfor økes denne posten til kr. 200 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Når det gjelder energikostnadene ser vi at markedsprisen fortsatt er stigende og dette må vi ta høyde for i budsjettet for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 161. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wessels Gate 16 Borettslag.

### Lån

Wessels Gate 16 Borettslag har to lån.

Ett annuitetslån i Eika Boligkreditt med flytende rente. Løpetiden er 31 år.

Et annuitetslån i Husbanken med flytende rente. Løpetiden er 29 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har en økning på 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 16

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Wessels Gate 16s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 560 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Wessels Gate 16

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 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>.

Oslo, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>659 356</b>	<b>546 614</b>	<b>659 356</b>	<b>635 921</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		473 643	850 983	674 620	423 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 492	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-46 475	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-466 095	-480 918	-499 000	-472 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-257 323	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-23 435</b>	<b>112 742</b>	<b>175 620</b>	<b>-48 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>635 921</b>	<b>659 356</b>	<b>834 976</b>	<b>587 421</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		762 387	697 342		
Kortsiktig gjeld		-126 466	-37 986		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>635 921</b>	<b>659 356</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		504 753	555 353	540 408	503 244
Innkrevde felleskostnader	2	891 068	881 766	870 592	873 756
Ladepunkt		5 247	3 528	0	0
Andre inntekter	3	250	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 401 318</b>	<b>1 440 647</b>	<b>1 411 000</b>	<b>1 377 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-15 492	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 045	-5 275	-4 780	-5 000
Forretningsførerhonorar		-49 825	-48 610	-50 100	-51 200
Konsulenthonorar	7	-966	-10 293	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	0	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-216 954	-199 436	-150 000	-200 000
Forsikringer		-62 844	-60 856	-64 000	-65 500
Kommunale avgifter	9	-141 745	-135 792	-121 450	-125 250
Energi		-126 597	-50 996	-70 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 759	-120 140	-124 000	-126 500
Andre driftskostnader	10	-86 177	-83 210	-90 000	-92 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-889 454</b>	<b>-773 658</b>	<b>-736 380</b>	<b>-921 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>511 864</b>	<b>666 989</b>	<b>674 620</b>	<b>455 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	257 323	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>511 864</b>	<b>924 312</b>	<b>674 620</b>	<b>455 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	437	1 106	0	0
Finanskostnader	12	-38 658	-74 435	0	-32 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-38 221</b>	<b>-73 329</b>	<b>0</b>	<b>-32 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>473 643</b>	<b>850 983</b>	<b>674 620</b>	<b>423 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		473 643	850 983		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 215 000	18 215 000
Tomt		1 770 000	1 770 000
Andre varige driftsmidler	14	30 983	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 015 983</b>	<b>19 985 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 773	30 690
Andre kortsiktige fordringer	15	272	301
Driftskonto OBOS-banken		528 361	464 808
Sparekonto OBOS-banken		201 980	201 543
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>762 387</b>	<b>697 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 778 370</b>	<b>20 682 342</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 20		2 000	2 000
Annen egenkapital	16	13 000 147	12 526 504
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 002 147</b>	<b>12 528 504</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 114 757	3 580 852
Borettsinnskudd	18	3 860 000	3 860 000
Annen langsiktig gjeld	19	675 000	675 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 649 757</b>	<b>8 115 852</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		95 483	1 610
Påløpte renter		1 438	1 829
Påløpte avdrag		29 544	29 253
Annen kortsiktig gjeld		0	5 294
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>126 466</b>	<b>37 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 778 370</b>	<b>20 682 342</b>



Pantstillelse	20	19 983 000	19 983 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2022

Styret i Borettslaget Wessels Gate 16

Solveig Christina Taucher /s/

Finn Arild Finnebråten /s/

Kristian Svergja /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i



pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	854 328
Kapitalkost. lån 2	130 240
Eiendomsskatt	20 040
Garasje	16 700
Parkering	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	372 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 740
Overført til kapitalkostnader	-504 753
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>903 068</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>891 068</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>250</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 045.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-966</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 024
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 318
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-216 954</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 054
Vann- og avløpsavgift	-85 314
Renovasjonsavgift	-36 377
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-141 745</b>

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

Renhold ved firmaer	-79 365
Andre fremmede tjenester	-110
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-263
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-4 323
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-86 177</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	437
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>437</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-18 139
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-20 519
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38 658</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1997	18 215 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 215 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.208/bnr.818

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	46 475
Avskrevet i år	-15 492
	30 983
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>30 983</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-15 492</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	272
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>272</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 182 150
Egenkapital fra IN tidligere år	3 774 418
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 956 421
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>13 000 147</b>

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt (tidligere BN Bank)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 1997	-15 448 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 114 203	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	113 841	
Nedbetalt tidligere, IN	1 430 782	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-789 174

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 1998	-9 734 465	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 712 992	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	352 254	
Nedbetalt tidligere, IN	2 343 636	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 325 583

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 114 757****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-3 860 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 860 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-675 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-675 000</b>

**NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 860 000
Pantelån	3 114 757
Påløpte avdrag	29 544
Beregnete IN forpliktelser	817 997
<b>TOTALT</b>	<b>7 822 298</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 215 000
Tomt	1 770 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 985 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har mailadresse [wesselsgt16@styrerommet.no](mailto:wesselsgt16@styrerommet.no).

### **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.

### **Vaktmester**

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

### **Parkering**

Borettslaget har 9 p-plasser som tilhører bestemte leiligheter.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Forkjøpsrett**

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

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Wessels Gate 16 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 13.06.22

**Selskapsnummer:** 560 **Selskapsnavn:** Wessels Gate 16 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Unni Øgård og Ulf Heitmann er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For  
 Mot

**Sak 6 Oppussing baderom**

Styret innhenter informasjon om alderen på badene i borettslaget, og interessen for oppussing. Styret innhenter ekstern faglig vurdering av behov for utskifting av rør og sluk og vurderer behovet for oppussing. Styret kommer med forslag til hva som bør gjøres.

- For  
 Mot

**Sak 7 Bytting av kjøkkenvifter**

Jeg foreslår at styret henter inn et nytt tilbud på utbytte av kjøkkenvifter.

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (3 skal velges)

- Ingun Nielsen  
 Synnøve Bergland  
 Synnøve Refstad

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Roar Julsen

**Varadelegat** (1 skal velges)

Anne Elisabeth Heitmann

**Sak 10 Valg av valgkomité**

**Valgkomité** (1 skal velges)

Roar Julsen

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](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.