



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 941  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: WEXELS PLASS F BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992360941

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 850 215	8 738 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 850 215</b>	<b>8 738 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 696 167	1 452 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 798 857</b>	<b>1 555 294</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 051 358</b>	<b>7 182 705</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		201 649	126 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 649</b>	<b>126 295</b>
Annen finanskostnad		1 378 899	1 372 834
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 378 899</b>	<b>1 372 834</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 177 250</b>	<b>-1 246 539</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		874 108	5 936 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		95 589 939	95 604 200
Sum varige driftsmidler		95 589 939	95 604 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 589 939	95 604 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 234	19 948
Andre fordringer		8 743	9 494
Sum fordringer		29 977	29 442
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 177 334	5 236 480
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 177 334	5 236 480
Sum omløpsmidler		5 207 311	5 265 922
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 797 249</b>	<b>100 870 122</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		48 519 203	47 645 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 519 203</b>	<b>47 645 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 704 203</b>	<b>47 830 095</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		23 459 769	24 160 064
Øvrig langsiktig gjeld		28 499 100	28 499 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 958 869</b>	<b>52 659 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 958 869</b>	<b>52 659 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 422	179 366
Leverandørgjeld		84 191	130 162
Annen kortsiktig gjeld		42 564	71 335
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 177</b>	<b>380 863</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 093 046</b>	<b>53 040 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 797 249</b>	<b>100 870 122</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 566118

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 941  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: WEXELS Plass F BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEKELS PLASS F BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 850 215	8 738 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 850 215</b>	<b>8 738 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 696 167	1 452 604
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 798 857</b>	<b>1 555 294</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 051 358</b>	<b>7 182 705</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		201 649	126 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>201 649</b>	<b>126 295</b>
Annen finanskostnad		1 378 899	1 372 834
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 378 899</b>	<b>1 372 834</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 177 250</b>	<b>-1 246 539</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		874 108	5 936 166
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEKELS PLASS F BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	95 589 939	95 604 200
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler

95 589 939	95 604 200
------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	21 234	19 948
-----------------	--------	--------

Andre fordringer	8 743	9 494
------------------	-------	-------

Sum fordringer	29 977	29 442
----------------	--------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

5 177 334	5 236 480
-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 177 334	5 236 480
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

5 207 311	5 265 922
-----------	-----------

SUM EIENDELER

100 797 249	100 870 122
-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	185 000	185 000
----------------------------	---------	---------

Sum innskutt egenkapital	185 000	185 000
--------------------------	---------	---------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	48 519 203	47 645 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>48 519 203</b>	<b>47 645 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>48 704 203</b>	<b>47 830 095</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 459 769	24 160 064
Øvrig langsiktig gjeld	28 499 100	28 499 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>51 958 869</b>	<b>52 659 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>51 958 869</b>	<b>52 659 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 422	179 366
Leverandørgjeld	84 191	130 162
Annen kortsiktig gjeld	42 564	71 335
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>134 177</b>	<b>380 863</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 093 046</b>	<b>53 040 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>100 797 249</b>	<b>100 870 122</b>



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEKELS PLASS F BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5742

WEXELS Plass f Borettslag



## Velkommen til årsmøte i WEXELS PLASS F 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 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5742>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i WEXELS PLASS F BORETTSLAG



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.

Forslag til vedtak  
Rolf Engelsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Terje Boklund og Thea Fallmyr Handeland er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5742 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Engelsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathilde Langnes Herskedal

**Valg av 1 vararepresentant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Øyvind Thorsell



## ÅRSRAPPORT/BERETNING WEXELS PLASS F BORETTSLAG 2024/2025

Styret for Wexels plass F borettslag (Herslebs gate 21) har i mandatperioden 2024-2025 avholdt totalt 6 ordinære møter. Møtene har med to unntak vært avholdt med fysisk tilstedeværelse og uten fravær.

Tina Pham har hatt permisjon fra styrevervet i perioden.

Det har vært avholdt et konstituerende styremøter og en ordinær generalforsamling. Styret er representert med en representant i styrene for Wexels Plass Fellessameiet og for Wexels Plass Garasjesameiet – begge er selvstendige selskaper.

Det er etablert og videreutviklet god praksis med tanke på transparens og formalia: møtene innkalles ca. 1 uke før avvikling, med saksframstilling, dokumentasjon og stort sett en innstilling fra styreleder (forslag til vedtak). Sakspapirer og referat (protokoller) signeres, tilgjengeliggjøres i Styrerommet (for styremedlemmer) og arkiveres i Styrerommet (OBOS' nettside for styrearbeid).

Det er i perioden påbegynt et arbeid for historisk arkiv (dokumenter fra byggeperiode) og nåtidig arkiv (aktuelle avtaler og annen dokumentasjon).

Styret har i perioden hatt god arbeidsdeling og et godt samarbeid.

Styret har, i motsetning til i fjor, ikke funnet det nødvendig å gjennomføre kompetanse- eller skolingstiltak for sine medlemmer.

Årlige hendelser og rutiner er godt ivarettatt:

- Budsjett 2025. Utviklet sammen med rådgiver, besluttet november 24.
- Nøkkelbrikker: forbedret rutine og egen kapasitet i styret for vårt borettslag. To i styret har i perioden håndtert beboeres behov for nøkkelbrikker.
- Videotilgang: styret har en egen ansvarlig for tilgang til videoovervåking
- HMS-internkontroll forberedes og gjennomføres i mai 25. Kontrollen gjennomføres av styret etter mal utviklet og etablert av OBOS.
- Brannvern: det er gjort et arbeid for å lukke avvikene i tilsynsrapport levert før sommeren 2024. Dette arbeidet planlegges avsluttet tidlig på høsten 2025.
- Heis: det ble gjennomført heiskontroll av Oslo kommune (april), med mindre avvik i rapport
- Ventilasjon: Det er gjennomført årlig service av ventilasjonsaggregat.
- Spyling av grunnmur og fjerning av tagging: det er i perioden fjernet grønske fra grunnmur og, etter behov fjernet taggs fra fasaden.
- Det er gjennomført årlig julemarkering med nytt tre i inngangspartiet.

Øvrige saker:

- Oppgradering av takterrasse: det ble i løpet av sommeren 24 gjennomført en oppgradering av takterrassen: sliping og beising av gulv, beplantning og nytt møblement.
- Ny informasjonsplattform på Vibbo til beboere ble slutført: informasjon fra nedlagt nettside (wexels.info) ble overført og oppdatert.



- Det ble i perioden innført en vaktmestertjeneste i borettslaget.
- Det er i perioden gjennomført kanalrens av ventilasjonsanlegget (fra kjøkken og bad) i tilnærmet alle leiligheter. Motordrevne kjøkkenhetter er erstattet med nye hetter uten motor. De som gjenstår (tre) blir tatt i september 25.
- Styret har kjøpt profesjonell kompetanse i OBOS Prosjekt for å lage en langsiktig plan for vedlikehold og investeringer.
- Tiden er snart moden for en modernisering og oppgradering av heisen. Det er innhentet konsulentuttalelse med tanke på nødvendighet, tidspunkt for gjennomføring og eventuelt innhenting av anbud.
- Brannvern: det er i perioden gjennomført tiltak for å lukke avvik i tilsynsrapport levert fra Norsk Brannvern før sommeren 2024.
- Det har vært gjennomført beboermøte med godt oppmøte og gode spørsmål og samtaler.
- Styret har lagt ned mye arbeid i å få styret i Wexels Plass Fellessameie til å fungere bedre slik at vedlikehold og utbedringer kan gjennomføres. Arbeidet kulminerte medio april med positive vedtak på oppgradering av bakgård, avtale om vaktmestertjenester og fornyelse av vekttertjenester.

#### Planlagte saker:

- I begynnelsen av ny periode vil arbeidet med strakstiltak i plan for vedlikehold påbegynnes.
- Styret tar sikte på å lukke alle avvik i tilsynsrapport fra Norsk Brannvern, slik at de kan utstede en ferdigattest. I avslutningen av dette prosjektet (lukke avvik) skal leilighetene kontrolleres, og det skal gjennomføres en brannøvelse.
- Det vil bli gjennomført avløpsrens i alle leiligheter i september 2025. Dette vil skje samtidig med branninspeksjon og kanalrens i gjenværende leiligheter.
- Styret vil følge grundig opp pågående tiltak i Wexels Plass Fellessameie.
- Det tas sikte på godt forberedte og samordnede initiativ for bedre bomiljø i borettslaget.
- Det vil også i neste periode gjennomføres beboermøte.
- Det tas sikte på å inngå rammeavtale med rør- og elektrikerfirma – muligens i samråd med de andre boligselskapene i fellessameie.
- Det skal innhentes tilbud på vannuttak på takterrasse.

Det ble avviklet et beboermøte 9. april, med 14 frammøtte beboere. Formålet var å presentere styret, informere om viktige saker under arbeid, og å få innspill til saker å gå videre med. Møtet var nyttig og ble godt mottatt.

#### Styret i Fellessameiet.

Styret i Fellessameiet har, etter styret i borettslagets vurdering, ikke fungert tilfredsstillende i en toårsperiode. Årsakene er sammensatte, men handler i praksis om samarbeidsutfordringer, mangel på planer, orden (protokoller og formelle vedtak) og vilje til engasjement og innsats for selskapenes fellesanliggender, og spesielt bakgården (som forfaller). Borettslagets har i perioden investert mye tid på i praksis å bidra til at saker løftes, forberedes og følges opp. Per april ser dette ut til å ha gitt resultater.

#### Styrets samlede vurdering for perioden.

I gjeldende vedtekter framkommer det at «Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.» Av OBOS' Introduksjon til styrearbeid vises det



til at «resultatet av styrets arbeid kan ha stor velferdsmessig og økonomisk betydning for boligsselskapet.»

Styret har jobbet planmessig med å videreføre den gode tendens fra perioden 23/24: forutsigbarhet, godt samarbeid innad i styret (god stemning), gode forberedelser, dialog med beboere og resultatorientering.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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. Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 700.295,-.

### 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.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5.073.134,-.

## BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## WEXELS PLASS F BORETTSLAG ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 885 058</b>	<b>4 627 561</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		874 108	5 936 166
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-700 295	-803 891
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-4 884 735
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		26 659	9 958
Økning egenkapital i fellesanlegg		-12 397	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>188 075</b>	<b>257 498</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 073 134</b>	<b>4 885 059</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 207 311	5 265 922
Kortsiktig gjeld		-134 177	-380 863
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 073 134</b>	<b>4 885 059</b>



## WEXELS Plass F Borettslag ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 079 165	0	0	2 280 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 769 900	3 813 827	4 053 000	1 840 414
Andre inntekter	3	1 150	39 438	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 850 215</b>	<b>3 853 265</b>	<b>4 053 000</b>	<b>4 120 414</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 997	-7 699	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-98 960	-94 110	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-23 140	-20 438	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-375 127	-189 597	-100 000	-160 000
Forsikringer		-109 941	-106 062	-118 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-340 010	-303 229	-426 000	-490 000
Kostnader sameie	15	-140 385	-127 060	-120 000	-130 000
Energi/fyring	10	-418 554	-436 661	-470 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 812	-70 152	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	11	-104 242	-97 596	-89 000	-187 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 798 857</b>	<b>-1 555 294</b>	<b>-1 696 000</b>	<b>-1 954 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>2 051 358</b>	<b>2 297 970</b>	<b>2 357 000</b>	<b>2 165 724</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	4 884 735	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 051 358</b>	<b>7 182 705</b>	<b>2 357 000</b>	<b>2 165 724</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	201 649	126 295	0	0
Finanskostnader	13	-1 378 899	-1 372 834	-1 580 000	-1 340 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 177 250</b>	<b>-1 246 539</b>	<b>-1 580 000</b>	<b>-1 340 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>874 108</b>	<b>5 936 166</b>	<b>777 000</b>	<b>825 724</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		874 108	5 936 166		



## WEXELS PLASS F BORETTSLAG ORG.NR. 992 360 941, KUNDENR. 5742

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	91 407 535	91 407 535
Tomt		4 144 000	4 144 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	38 404	52 665
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 589 939</b>	<b>95 604 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 234	19 948
Forskuddsbetalte kostnader		703	703
Andre kortsiktige fordringer	16	8 040	8 791
Driftskonto OBOS-banken		83 429	542 555
Sparekonto OBOS-banken		2 087 973	0
Sparekonto OBOS-banken II		3 005 932	4 693 925
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 207 311</b>	<b>5 265 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 797 249</b>	<b>100 870 122</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Annen egenkapital	17	48 519 203	47 645 095
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>48 704 203</b>	<b>47 830 095</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 459 769	24 160 064
Borettsinnskudd	19	28 499 100	28 499 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>51 958 869</b>	<b>52 659 164</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 564	71 335
Leverandørgjeld		84 191	130 162
Påløpte renter		7 422	121 007
Påløpte avdrag		0	58 359
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>134 177</b>	<b>380 863</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 797 249</b>	<b>100 870 122</b>
Pantstillelse	20	119 549 100	125 559 100
Garantiansvar	15	200 731	207 304

Oslo, 16.04.2025

Styret i Wexels Plass F Borettslag

Rolf Engelsen /s/

Gaute Rygh /s/

Tina Pham /s/

Synne Flåseth /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 verdilikehold 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 skattetrekkkonto 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 andelseierens 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	1 646 880
Internett	79 328
Vedlikeholdsfond	32 364
TV/Dekoder	10 212
Eiendomsskatt	1 116
Kapitalkostnader IN I	2 071 771
Reg.kapitalkostnader IN I	7 394
Overført til kapitalkostnader	-2 079 165
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 769 900</b>

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

Nøkler	1 100
Utleie	50
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 150</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 800, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 997.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 683
Andre konsulenthonorarer, Obos Prosjekt as	-2 457
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 140</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-150 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 299
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 702
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 423
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 063
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-375 127</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 117
Vann- og avløpsavgift	-208 329
Renovasjonsavgift	-130 564
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-340 010</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 801
Fjernvarme	-358 753
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-418 554</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-649
Vaktmestertjenester	-10 313
Renhold ved firmaer	-75 360
Andre fremmede tjenester	-3 068
Trykksaker	-310
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 800
Andre kontorkostnader	-2 764
Porto	-75
Gave, fradragsberettiget	-799
Bank- og kortgebyr	-2 763
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 343
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 242</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 973
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 105
Andre renteinntekter	937
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>201 649</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 378 870
Renter på leverandørgjeld	-29
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 378 899</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	91 407 535
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>91 407 535</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.229/bnr.239

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

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,08% av Wexels Plass Garasjesameie og 9,7% av Wexels Plass Fellessameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i ovennevnte selskaper. Selskapets andel vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN	8 040
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 040</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 537 417
Egenkapital fra IN tidligere	37 617 763
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-7 635 977
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>48 519 203</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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008 -67 052 435

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 5 274 608

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 700 295

Nedbetalt tidligere, IN 37 617 763

Nedbetalt i år, IN 0

---

-23 459 769**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -23 459 769**

---

Lånet er et serielån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -28 499 100

**SUM BORETTSINNSKUDD -28 499 100**

---

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 28 499 100

Pantelån 23 459 769

Beregnete IN-forpliktelser 29 981 786

**TOTALT 81 940 655**

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 91 407 535

Tomt 4 144 000

**TOTALT 95 551 535**

---

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til WEXELS PLASS F BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avviklet.

**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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LXUP7-4564X-E874W-G4VEJ-XJLJLW-U056L



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 5742 Selskapsnavn: WEXELS PLASS F 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 Valg av møteleder</b></p> <p>Rolf Engelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Terje Boklund og Thea Fallmyr Handeland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Rolf Engelsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Mathilde Langnes Herskedal

Vararepresentant (kun 1 skal velges)

Øyvind Thorsell



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.