



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 994 496
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 461 820 | 3 431 297 |
| Sum inntekter | | 3 461 820 | 3 431 297 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 130 524 | 135 484 |
| Annen driftskostnad | | 2 929 539 | 2 692 480 |
| Sum kostnader | | 3 060 063 | 2 827 964 |
| Driftsresultat | | 401 757 | 603 333 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 669 | 4 543 |
| Sum finansinntekter | | 2 669 | 4 543 |
| Annen finanskostnad | | 24 264 | 36 756 |
| Sum finanskostnader | | 24 264 | 36 756 |
| Netto finans | | -21 596 | -32 213 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 380 162 | 571 120 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 380 162 | 571 120 |
| Årsresultat | | 380 162 | 571 120 |
| Totalresultat | | 380 162 | 571 120 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 380 162 | 571 120 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 380 162 | 571 120 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 45 796 000 | 45 796 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 2 250 000 | 2 250 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 48 046 000 | 48 046 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 48 046 000 | 48 046 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 153 334 | 347 352 |
| Sum fordringer | | 153 334 | 347 352 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 444 607 | 1 035 832 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 444 607 | 1 035 832 |
| Sum omløpsmidler | | 597 941 | 1 383 184 |
| SUM EIENDELER | | 48 643 941 | 49 429 184 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 300 | 6 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 300 | 6 300 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 30 075 503 | 29 695 341 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 075 503 | 29 695 341 |
| Sum egenkapital | | 30 081 803 | 29 701 641 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 978 233 | 1 651 086 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 17 207 700 | 17 207 700 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 18 185 933 | 18 858 786 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 185 933 | 18 858 786 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 260 661 | 273 125 |
| Leverandørgjeld | | 115 544 | 591 555 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 4 077 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 376 204 | 868 757 |
| Sum gjeld | | 18 562 137 | 19 727 543 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 643 941 | 49 429 184 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426736

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 994 496
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 461 820 | 3 431 297 |
| Sum inntekter | | 3 461 820 | 3 431 297 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 130 524 | 135 484 |
| Annen driftskostnad | | 2 929 539 | 2 692 480 |
| Sum kostnader | | 3 060 063 | 2 827 964 |
| Driftsresultat | | 401 757 | 603 333 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 669 | 4 543 |
| Sum finansinntekter | | 2 669 | 4 543 |
| Annen finanskostnad | | 24 264 | 36 756 |
| Sum finanskostnader | | 24 264 | 36 756 |
| Netto finans | | -21 596 | -32 213 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 380 162 | 571 120 |
| Årsresultat | | 380 162 | 571 120 |
| Totalresultat | | 380 162 | 571 120 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 380 162 | 571 120 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 380 162 | 571 120 |



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 45 796 000 | 45 796 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 2 250 000 | 2 250 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 48 046 000 | 48 046 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 48 046 000 | 48 046 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 153 334 | 347 352 |
| Sum fordringer | | 153 334 | 347 352 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 444 607 | 1 035 832 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 444 607 | 1 035 832 |
| Sum omløpsmidler | | 597 941 | 1 383 184 |
| SUM EIENDELER | | 48 643 941 | 49 429 184 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 300 | 6 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 300 | 6 300 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 30 075 503 | 29 695 341 |
| Sum opptjent egenkapital | 30 075 503 | 29 695 341 |
| Sum egenkapital | 30 081 803 | 29 701 641 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 978 233 | 1 651 086 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 17 207 700 | 17 207 700 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 18 185 933 | 18 858 786 |
| Sum langsiktig gjeld | 18 185 933 | 18 858 786 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 260 661 | 273 125 |
| Leverandørgjeld | 115 544 | 591 555 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 077 |
| Sum kortsiktig gjeld | 376 204 | 868 757 |
| Sum gjeld | 18 562 137 | 19 727 543 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 48 643 941 | 49 429 184 |



Organisasjonsnr: 948 994 496
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Welhavensgate Nr.10 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-arsmoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26. mai kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 31.mai kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Welhavensgate Nr.10 Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no/554 i perioden 26.05.21 til 31.05.21.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre honorar

4. INNKOMNE SAKER

- A) Endring husordensregler - levegger
- B) Endring husordensregler – vanning thuja hekker
- C) Bredbånd med/uten TV pakke
- D) Kameraovervåking Welhavens gate 20

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Lorry-kvartalet

Oslo, 12.4.2021

Styret i Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Marius Dag Pettersen Terje Christian Bakke Elsebeth Sandaas Yury Veryutin

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-------------------|
| Leder | Marius Dag Pettersen | Welhavens gate 10 |
| Nestleder | Terje Christian Bakke | Welhavens gate 10 |
| Styremedlem | Elsebeth Sandaas | Welhavens gate 10 |
| Styremedlem | Yury Veryutin | Welhavens gate 10 |
| Varamedlem | Anne Hertzberg | Welhavens gate 12 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|-----------------------|-------------------|
| Delegert | Marius Dag Pettersen | Welhavens gate 10 |
| Varadelegert | Terje Christian Bakke | Welhavens gate 10 |

| | | |
|--------------|---------------|-------------------|
| Valgkomiteen | Yury Veryutin | Welhavens gate 10 |
|--------------|---------------|-------------------|

Lorrykvartalet

Marius D. Pettersen
Elsebeth Sandaas
Lise Omholt

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Welhavensgate Nr.10 Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Welhavensgate Nr.10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 994 496, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Welhavens gate 10-12-14

Gårds- og bruksnummer :

214 435

Borettslaget er seksjon 1, Næringseksjoner nr 2 og 4, og garasje plassene nr. 3
Første innflytting skjedde i 1992. Tomten, kjøpt i 1990 er på 1 885 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Welhavensgate Nr.10 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

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

På grunn av pandemien har det vært et spesielt år. Årsmøtet og styremøter måtte holdes digitalt. Kontaktflater i fellesområder har blitt desinfisert 2 ganger i uken og berøringsfri dispenser for Antibac. Styret brukte 32 634 kr på smitteverntiltak i 2020.

I tillegg til den vanlige driften av borettslaget samt oppfølging av avtaler, har styret bl a. arbeidet med følgende saker siste år:

- Byttet vinduer og verandadører for midtre leiligheter i 6. etg
- Bestilt modernisering av heisen i Welhavens gate 10
- Bytte av vifte for ventilasjonsanlegget
- Installert grind for trappen i bakgården
- Byttet ut død thuja
- Fulgt opp komplisert vannlekkasje i en leilighet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 410 701.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 060 063.

Dette er kr 459 563 høyere enn budsjettet og skyldes bl.a. kostnader knyttet til bytte av heis i Welhavensgate 10, og bytte av vifte på ventilasjonsanlegget.

Resultat

Årets resultat på kr 380 162 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 2020 ble det innbetalt kr 51 119 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 329 043.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 221 737 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 820 000 til generelt vedlikehold som bl.a. omfatter kostnader knyttet til bytte av heis i Welhavensgate 10.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med 10 %.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Welhavensgate Nr.10 Borettslag.

Lån

Welhavensgate Nr.10 Borettslag har 1 lån i Husbanken (IN-lån), flytende rente, løpetid til 2022. Siste termin 1.8.2022.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet kan henvende seg til forretningsfører.

Månedlig a-konto leie for garasjeplass er 300 kr/måned.

Underskuddet av betalt A-konto minus kostnader for garasjeseksjonen i 2020 (se oppstilling lenger bak i heftet) var kr 29 485.

Dette blir krevet inn av de 44 plassene sammen med felleskostnader forfall 1.august, det vil si **kr 670** pr plass.

Nyinnflyttede med garasjeplass bes sjekke på innbetalingsgiroen at de har ei linje for garasjeleie da denne leie ikke inngår i borettslagets fellesutgifter.

Eierskifter på bruksretten til garasjeplasser må tinglyses separat hos Statens Kartverk, Hønefoss.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavensgate Nr 10

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Welhavensgate Nr 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 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 Welhavensgate Nr 10



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 514 427 | 665 993 | 514 427 | 221 736 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 380 162 | 571 120 | 856 500 | 534 800 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -621 734 | -636 438 | -625 000 | -614 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -51 119 | -86 248 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -292 691 | -151 566 | 231 500 | -79 200 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 221 737 | 514 427 | 745 927 | 142 536 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 597 941 | 1 383 184 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -376 204 | -868 757 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 221 737 | 514 427 | | |



BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 645 736 | 671 833 | 655 416 | 624 468 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 717 532 | 2 390 380 | 2 735 584 | 2 549 532 |
| Ladepunkt | | 6 441 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 40 992 | 282 836 | 95 000 | 40 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 3 410 701 | 3 345 049 | 3 486 000 | 3 214 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 524 | -17 484 | -17 500 | -17 500 |
| Styrehonorar | 5 | -118 000 | -118 000 | -118 000 | -118 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 700 | -4 875 | -6 000 | -6 000 |
| Andre honorarer | | -6 000 | -6 000 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -102 825 | -100 220 | -103 000 | -105 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 634 | -19 225 | -15 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -12 600 | -12 600 | -12 600 | -12 600 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 240 638 | -1 012 192 | -730 000 | -820 000 |
| Forsikringer | | -181 045 | -158 502 | -164 000 | -199 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -511 840 | -486 490 | -521 400 | -445 600 |
| Energi/fyring | | -218 844 | -330 779 | -300 000 | -300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -202 222 | -198 321 | -204 000 | -204 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -440 190 | -363 277 | -402 000 | -420 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 060 063 | -2 827 964 | -2 600 500 | -2 669 700 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 350 638 | 517 085 | 885 500 | 544 300 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 51 119 | 86 248 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 401 757 | 603 333 | 885 500 | 544 300 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 669 | 4 543 | 3 000 | 500 |
| Finanskostnader | 12 | -24 265 | -36 756 | -32 000 | -10 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -21 596 | -32 213 | -29 000 | -9 500 |
| ÅRSRESULTAT | | 380 162 | 571 120 | 856 500 | 534 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 380 162 | 571 120 | | |



BORETTSLAGET WELHAVENSGATE NR 10 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 40 222 255 | 40 222 255 |
| Tomt | | 5 573 745 | 5 573 745 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 2 250 000 | 2 250 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 48 046 000 | 48 046 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 116 955 | 109 368 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 36 379 | 237 984 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 87 221 | 231 030 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 357 386 | 804 802 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 597 941 | 1 383 184 |
| SUM EIENDELER | | 48 643 941 | 49 429 184 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 63 * 100 | | 6 300 | 6 300 |
| Annen egenkapital | 16 | 30 075 503 | 29 695 341 |
| SUM EGENKAPITAL | | 30 081 803 | 29 701 641 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 978 233 | 1 651 086 |
| Borettsinnskudd | 18 | 17 207 700 | 17 207 700 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 18 185 933 | 18 858 786 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 115 544 | 591 555 |
| Påløpte renter | | 5 181 | 13 927 |
| Påløpte avdrag | | 255 480 | 259 198 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 4 077 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 376 204 | 868 757 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 643 941 | 49 429 184 |
| Pantstillelse | 19 | 37 227 700 | 37 227 700 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 12.4.2021

Styret i Borettslaget Welhavensgate Nr 10

Marius Dag Pettersen /s/ Elsebeth Sandaas /s/ Yury Veryutin /s/ Terje Christian Bakke /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.

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. 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 andelseiernes side inntektsføres 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 inntredesrett 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 | 2 276 832 |
| Elbil infrastruktur | 220 000 |
| Garasje | 158 400 |
| Eiendomsskatt | 62 300 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 645 680 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 56 |
| Overført til kapitalkostnader | -645 736 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 717 532 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Garasjer avregning 2019 | -86 101 |
| Garasjer avregning 2020 | 29 485 |
| Lorrykvartalet | 10 000 |
| Næringslokaler, avregning 2019 | -15 228 |
| Næringslokaler, felleskostnader og avregning 2020 | 46 753 |
| Nøkler | 4 400 |
| Tilskudd, Oslo Kommune Klimaetaten | 51 683 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 40 992 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -17 484 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 4 960 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 524 |

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 2019/2020, og er på kr 118 000 og kr 6.000 andre honorar. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 997, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -2 835 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 799 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 634 |

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

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -501 990 |
| Drift/vedlikehold VVS | -2 990 |
| Drift/vedlikehold elektro | -9 500 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -86 294 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -412 318 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -56 825 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -10 050 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -136 696 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -23 975 |

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 240 638**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------|----------|
| Eiendomsskatt | -71 073 |
| Vann- og avløpsavgift | -282 358 |
| Renovasjonsavgift | -158 974 |
| Eiendomsskatt 2016/2017 | 564 |

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-511 840**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------|----------|
| Container | -16 820 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -4 877 |
| Driftsmateriell | -3 684 |
| Lyspærer og sikringer | -5 563 |
| Vaktmestertjenester | -117 431 |
| Vakthold | -106 695 |
| Renhold ved firmaer | -174 996 |
| Andre tjenester | -119 |
| Trykksaker | -926 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 997 |
| Andre kontorkostnader | -1 537 |
| Porto | -1 066 |
| Bank- og kortgebyr | -2 481 |

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-440 190**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 85 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 584 |

SUM FINANSINNTEKTER **2 669**

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

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -24 002 |
| Renter på leverandørgjeld | -263 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -24 265 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|-------------------|
| Tilgang 1992 | 40 222 255 |
| SUM BYGNINGER | 40 222 255 |

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.214/bnr.435

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

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

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Tilgang 1992 | 2 250 000 | |
| | | 2 250 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 2 250 000 |

Garasjeanlegg vurderes til å ikke ha noe verdifall og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig verdlikehold er gjennomført.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto | 141 |
| Garasje, avregning 2020 | 29 485 |
| Næringslokaler, avregning 2020 | 6 753 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 36 379 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 29 913 907 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 3 935 517 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 51 119 |
| Reduksjon EK fra IN | -3 825 040 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 30 075 503 |

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****Husbanken**

Renter 31.12: 0,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 1992 -28 120 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 22 533 397

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 621 734

Nedbetalt tidligere, IN 3 935 517

Nedbetalt i år, IN 51 119

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -978 233

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991 -380 000

Opprinnelig 1992 -16 827 700

SUM BORETTSINNSKUDD -17 207 700**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 17 207 700

Pantelån 978 233

Påløpte avdrag 255 480

Bregnede IN-forpliktelser 161 596

TOTALT 18 603 009

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 40 222 255

Tomt 5 573 745

TOTALT 45 796 000

INNKOMNE FORSLAG**A) Endring husordensregler - levegger**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

På grunn av at død thuja ble erstattet med nye yngre planter vil det i en periode være mer innsyn til leilighetene i 1. etg.

Flere av leilighetene i 1. etg har derfor ønsket og satt opp levegg.

Styret ønsker i utgangspunktet ikke levegger utenom mellom leiligheten da dette skaper et mindre åpent utseende for bygget, men har forståelse for at det fram til all hekken har vokst til normal størrelse er ønskelig å begrense innsyn.

For å sikre at bygget har et helhetlig utseende er det ønskelig med en standard for utseende, høyde og farge på levegger.

Forslag til vedtak:

Følgende legges til §4 i husordensreglene:

Bare flyttbar levegg med maksimal høyde på 160 cm i eggehvit er tillatt i 1. etg

B) Endring husordensregler – vanning thuja hekker

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

På grunn av en tørr sommer i 2017 døde mange av thuja plantene og styret måtte i 2020 bruke store summer på å plante ny hekk.

Styret foreslår en endring i husordensreglene som spesifiserer at det er andelseiere i 1. etg er ansvarlig for vanning av disse thuja hekkene slik at dette ikke skjer igjen.

Forslag til vedtak:

Følgende legges til §4 i husordensreglene i avsnittet om vanning:

Andelseierne i 1. etg er ansvarlig for tilstrekkelig vanning av thuja hekken foran sin leilighet.



C) Bredbånd med/uten TV pakke

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Mye har skjedd siden vi forhandlet dagens avtale for snart 6 år siden og dette er noe vi må ta hensyn til nå vi skal forhandle igjen på avtalen.

Alle de store leverandørene tilbyr nå 3 forskjellige pakker til borettslag:

- 1) Som i dag med basis TV og bredbånd inkludert og belastes andelseierne via fellesutgiftene. Andelseierne kan selv oppgradere TV pakke og høyere hastighet på internett direkte med leverandør.
- 2) Bare bredbånd inkludert og belastes fellesutgiftene. Andelseier kan selv legge til TV pakker og høyere hastighet på internett direkte med leverandør.
- 3) Verken TV eller bredbånd inkludert i fellesutgiftene, men borettslaget har avtale med leverandør som andelseier selv bestiller TV pakker og bredbåndshastighet.

I dagens avtale betaler borettslaget 229 kr pr mnd per andel gjennom fellesutgiftene. Av dette er 39 kr for bredbånd (10 Mbs) og 190 kr for TV.

Veldig mange andelseiere ser ikke på TV direkte lenger. Faktisk viser undersøkelser at 73% av de under 50 år ønsker ikke TV tradisjonell TV og 59% av våre andelseiere består av denne gruppen.

Styret ønsker derfor før man forhandler og inngår en ny avtale å høre med andelseierne om de mener TV må være inkludert i pakken hvis de får bedre avtale uten.

Forslag til vedtak:

Styret kan fremforhandle felles avtale for bredbånd som ikke inkluderer TV om dette gir en bedre avtale, men hvor maksimalt tillegg for TV er 199 kr pr mnd.

D) Kameraovervåking ved Welhavensgate nr 20.

Forslagsstiller: Welhavens gate 20

Saksinformasjon:

Welhavens gate 20 har hatt problemer med innbrudd i loftsboer og innbruddsforsøk. Welhavens gate 20 ønsker derfor å innføre kameraovervåking i bygården og bakgården. Bygården har gjort en etisk vurdering og satt seg godt inn i kravene fra Datatilsynet knyttet til kameraovervåking.

Et av områdene de ønsker å overvåke er bakgården og i fremtiden også overvåking som dekker sykkelstativet, uten at disse vil dekke de som går på gangstien forbi bakgården. Bakgården er en del av Lorrykvartalet som da også er vår felles bakgård og fellesområde som våre beboere fritt kan benytte.

Datatilsynet krever at kameraovervåking skal være forankret i et ønske fra beboerne og ha en sterk tilslutning. Siden dette området er vårt fellesområde må vi høre med våre beboere om de ønsker eller gir sin tilslutning til kameraovervåkingen som Welhavens gate 20 ønsker.

Styrets innstilling: Styret støtter ønsket til Welhavens gate 20 om kameraovervåking av bakgård og sykkelstativer, men hadde ønsket at flere mindre inngripende tiltak hadde vært forsøkt først eller gjennomført i tillegg for å redusere muligheten for innbrudd .

Forslag til vedtak:

Beboerne i Welhavensgate nr 10 borettslag gir sin tilslutning til kameraovervåking av bakgård og sykkelstativer ved Welhavens gate 20.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder, ikke på valg, valgt til 2022:

Marius D. Pettersen Welhavens gate 10

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Yury Veryutin Welhavens gate 10

Rigmor Stormark Welhavens gate 14

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Elsebeth Sandaas Welhavens gate 10

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Hertzberg Welhavens gate 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marius D. Pettersen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rigmor Stormark

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Yury Verutin Welhavens gate 10

E. Til Lorrykvartalet foreslås:

Marius D. Pettersen
Elsebeth Sandaas
Lise Omholt

I valgkomiteen for Welhavensgate Nr.10 Borettslag
Oslo, 7.4.2021
Yury Veryutin



| KOSTNADSFORDELING GARASJER/FORR.BYGG/BRL 2020 | | | | |
|--|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | Totale | Garasjer | Forretning | Borettslag |
| | kostnader | | | |
| | | 0,14783 | 0,02615 | 0,82603 |
| Revisjon | 5 700 | 843 | 149 | 4 708 |
| Forretningsførerhonorar | 102 825 | 15 200 | 2 688 | 84 936 |
| Rep. og vedlikehold * | 363 320 | 53 709 | 9 499 | 300 112 |
| Vaktmester/vakthold | 399 241 | 59 019 | 10 438 | 329 784 |
| Forsikring | 181 045 | 26 763 | 4 733 | 149 548 |
| Kommunale avg. ** | 440 767 | 0 | 13 523 | 427 244 |
| Strøm 50 % | 218 844 | 32 351 | 5 722 | 180 771 |
| Snørydding | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUM | 1 711 742 | 187 885 | 46 753 | 1 477 105 |
| Avregning garasjene/forretninger 2020 | | | | |
| Inntekter | | 158 400 | 40 000 | |
| Kostnader | | 187 885 | 46 753 | |
| Underskudd | | -29 485 | -6 753 | |
| * Ikke heis og kabel-TV | | | | |
| ** Fordeles etter brøk 133/4335 (0,03068) forretningsbygg og 4202/4335 (0,96932) borettslag | | | | |



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Se borettslagets hjemmeside på www.welhavensgate.no for informasjon.

Vibbo

Du kan også 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. 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 med Asker- og Bærum Vaktmestertjeneste.

Tjenesten innebærer et fremmøte hver torsdag for kontroll av dører/låser, ventilasjon, vann og rør, skifting av lyspærer/rør og tømning av papirkurver på fasade. Snørydding/strøing av fortau og garasjeflate ved behov. Småreparasjoner samt formidling av håndverkere står også vaktmestertjenesten for. Asker- og Bærum Vakt mestertjeneste kan treffes på tlf 6715 00 88 eller det kan legges en lapp i Styrets/Vaktmesterens postkasse.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste. Vekter skal kontrollere borettslagets områder 1 gang mellom kl. 1800 og kl. 0600 hver dag.

Securitas vil rykke ut ved toveis heisalarm dersom det bes om hjelp eller ingen verbal kommunikasjon oppfanges når heisalarmen går.

Bomiljøvekterens oppgaver er å skape trygghet for den enkelte beboer og sikkerhet for den enkelte og fellesskapets verdier. For å få maksimalt utbytte av bomiljøtjenesten kan den enkelte beboer kontakte Securitas på **telefon 22 97 10 70** ved opplevelse av utrygghet og vesentlig avvik fra normalsituasjonen, som for eksempel uønsket opphold/ferdsel av uvedkommende i eller ved eiendommen, uvanlige lyder, støy, bråk og lignende. Bomiljøvekteren kan også assistere deg ved akutte behov for håndverker, assistanse i helger og natt, men vær oppmerksom på at håndverkere benytter høyere takster på disse tider av døgnet.

Renhold

Borettslaget har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Eier av leilighet/garasje kan skriftlig bestille nøkler til hovedinngangen.

Bestillingen sendes styret. Nøklerne vil bli sendt rekommandert i postoppkrav fra leverandør. Leveringstid er ca. 7 dager, pris for systemnøkkel ca. kr 400,-.

Nøkler til egen leilighet må eierne ordne selv.

Styret har mal som skal følges for bestilling av post kasse- og ringeklokkeskilt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 440150074. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slukkeutstyr 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 **1.2. og 1.8.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|---|---|
| 2020 | Byttet vinduer og verandadører | Midtre leiligheter i 6.etasje |
| 2020 | Skiftet hovedvifte ventilasjon | |
| 2019 | Lading infrastruktur garasje | |
| 2019 | Flislegging 1.etasje | |
| 2019 | Nye lamper oppganger | |
| 2019 | Elektriske døråpnere | |
| 2018 | Vedlikehold tak og takvinduer | Rensing takrenner |
| 2017 | Rens ventilasjon | |
| 2016 | Malt fasade | |
| 2015 | Malt fellesarealer | |
| 2014 | Byttet inngangsdører | |
| 2012 | Etterfylt alle brannslukningsapparater | |
| 2012 | Nytt brannvarslingsanlegg | |
| 2012 | Nytt callinganlegg | |
| 2008 | Kontroll/reparasjon ventilasjonsanlegg | Inngått vedlikeholdsavtale med GK Norge AS |



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Welhavensgate Nr 10 borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 26.05.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er mandag kl. 09:00 - 31.05.2021.

Selskapsnummer: 0554 Selskapsnavn Welhavensgate Nr 10 Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Lise Omholt og Terje Chr. Bakke velges som protokollvitne(r)

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 118 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Som andre honorar foreslås kr 6 000 (Lorrykvartalet og valgkomite)

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Saker til behandling:

Endring Husordensregler - levegger

Forslag til vedtak

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Saker til behandling:

Endring Husordensregler – vanning thuja hekker

Forslag til vedtak

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

**Saker til behandling:**

Bredbånd med/uten TV

Forslag til vedtak

| | | | |
|------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|------------|--------------------------|------------|--------------------------|

Saker til behandling:

Kameraovervåking Welhavens gate 20

Forslag til vedtak

| | | | |
|------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| For | <input type="checkbox"/> | Mot | <input type="checkbox"/> |
|------------|--------------------------|------------|--------------------------|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Valgkomiteens innstilling se side 20

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|------------------|--------------------------|
| Styremedlem | Yury Veryutin | <input type="checkbox"/> |
| Styremedlem | Rigmor Stormark | <input type="checkbox"/> |
| Varamedlem | Anne Hertzberg | <input type="checkbox"/> |

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

| Verv | Navn på kandidat | For |
|--------------|---------------------|--------------------------|
| Delegert | Marius D. Pettersen | <input type="checkbox"/> |
| Varadelegert | Rigmor Stormark | <input type="checkbox"/> |

Valg av valgkomité

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------------|------------------|--------------------------|
| Valgkomité | Yury Veryutin | <input type="checkbox"/> |

Lorrykvartalet

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------|---------------------|--------------------------|
| | Marius D. Pettersen | <input type="checkbox"/> |
| | Elsebeth Sandaas | <input type="checkbox"/> |
| | Lise Omholt | <input type="checkbox"/> |

Skjemaet leveres i styrets postkassen i Welhavensgate innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.