



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 881 724	4 417 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 881 724</b>	<b>4 417 642</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 654	85 575
Annen driftskostnad		1 309 177	931 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 330 831</b>	<b>1 017 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 550 893</b>	<b>3 400 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 207	14 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 207</b>	<b>14 046</b>
Annen finanskostnad		620 691	818 091
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>620 691</b>	<b>818 091</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-610 484</b>	<b>-804 045</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 940 409	2 596 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		95 609 130	95 618 055
Sum varige driftsmidler		95 609 130	95 618 055
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		95 609 130	95 618 055
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 934	4 736
Sum fordringer		18 934	4 736
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 504 867	3 807 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 504 867	3 807 205
Sum omløpsmidler		4 523 801	3 811 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 132 931</b>	<b>99 429 996</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		37 967 026	33 026 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 967 026</b>	<b>33 026 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 152 026</b>	<b>33 211 617</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		33 261 667	37 597 762
Øvrig langsiktig gjeld		28 499 100	28 499 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 760 767</b>	<b>66 096 862</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 760 767</b>	<b>66 096 862</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 463	3 657
Leverandørgjeld		193 339	32 400
Skyldige offentlige avgifter		52	4 230
Annen kortsiktig gjeld		23 284	81 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>220 138</b>	<b>121 517</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 980 905</b>	<b>66 218 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 132 931</b>	<b>99 429 996</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292774

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEXELS PLASS F BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 881 724	4 417 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 881 724</b>	<b>4 417 642</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 654	85 575
Annen driftskostnad		1 309 177	931 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 330 831</b>	<b>1 017 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 550 893</b>	<b>3 400 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 207	14 046
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 207</b>	<b>14 046</b>
Annen finanskostnad		620 691	818 091
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>620 691</b>	<b>818 091</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-610 484</b>	<b>-804 045</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 940 409	2 596 403
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>





Sum opptjent egenkapital	37 967 026	33 026 617
Sum egenkapital	38 152 026	33 211 617
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 261 667	37 597 762
Øvrig langsiktig gjeld	28 499 100	28 499 100
Sum annen langsiktig gjeld	61 760 767	66 096 862
Sum langsiktig gjeld	61 760 767	66 096 862
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 463	3 657
Leverandørgjeld	193 339	32 400
Skyldige offentlige avgifter	52	4 230
Annen kortsiktig gjeld	23 284	81 229
Sum kortsiktig gjeld	220 138	121 517
Sum gjeld	61 980 905	66 218 379
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>100 132 931</b>	<b>99 429 996</b>



Organisasjonsnr: 992 360 941  
WEKELS Plass F BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Wexels Plass F Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 8. mai 2022

Selskapsnummer: 5742





## 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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai 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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Donere styrehonoraret til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Wexels Plass F Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Birgith Andreassen og Hilde Nyborg er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## **Vedlegg**

1. 5742 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 15 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 15 000.

Sak 6

## **Donere styrehonoraret til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styrets leder Jon Erik Bastiansen har ønsket at styrehonorar gis i gave til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede. Dagens regler krever at slikt må vedtas av generalforsamling.

Begrunnelse: Et vedtak om at dette beløpet skal gis i gave, må fattes av generalforsamlingen.

Regnskapskonsulenten har innhentet følgende uttalelse fra mottaksgruppen for boligselskaper internt: *Generalforsamling har vedtatt å utbetale styrehonorar og da skal den utbetales som et styrehonorar, og foretas beregning av arbeidsgiveravgift og forskuddsskatt. Styret kan avstå fra styrehonorar, men da skal beløpet tilbakeføres til*



*selskapet. Fra neste år kan de vedtak å utbetale kr X til valgt organisasjon, i stedet for å utbetale honorar til styret.*

### **Styrets innstilling**

Styreleders tidligere og fremtidige styrehonorar kan utbetales direkte til en ideell organisasjon for funksjonshemmede hvis ønskelig.

### **Forslag til vedtak**

Donere styrehonoraret til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Erik Bastiansen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tina Pham



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Erik Bastiansen	Herslebs Gate 21
Styremedlem	Erica Wie Dia	Vievegen 172
Styremedlem	Synne Flåseth	Herslebs Gate 21
Varamedlem	Tina Pham	Herslebs Gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Wexels Plass F Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Wexels Plass F Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360941, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Herslebs Gate 21

Gårds- og bruksnummer:

229 239

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.

Wexels Plass F 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 BDO AS.

## STYRETS ARBEID 21 F

### **Korona også i år**

Vi var alle berørt av den pågående koronasituasjonen. Vi hadde utvidet renholdstjenesten, og hyppigere desinfeksjon av heis.

### **VVS og radiatorer**

Saker som beboerne har meldt inn er løst fortløpende i samråd med rørlegger og vaktmester.

### **Ventilasjon**

En ny «jetthette» ble montert for å øke utsugningskapasiteten. Det ble gjort tiltak som vil øke kvaliteten på luften. Bedring er bekreftet.

### **Vaskefirma**

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

### **Heisavtaler**

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

### **Fasadeskilt**

Styret jobber for å etablere fasadeskilt på hele Wexels Plass, og inne i oppganger.

### **Gartner**

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

### **Vaktmester**

Tjenesten ble i 2021 utført av vaktmesterfirma og 2 innleide assistenter.

### **Hensetting av søppel i fellesområder**

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

### **Renovasjonsetaten**

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

### **Oppgradering inngangsparti**

Sikkert unødvendig å nevne, noe de fleste har sett. Nye lys er det neste.

### **Maling av vegger**

Er gjort der det var behov. Spesielt med fokus på nedre plan og inngangsparti.

### **Befaring**

Ble gjennomført for å kartlegge feil og mangler oppstått de siste årene. I hovedsak med fokus på ventilasjon, sanitær, varmt vann og elektriske installasjoner.



## **Oppfølging befarng**

Det har vært litt problematisk å få tilgang til 3 seksjoner, derfor er ennå ikke rapporten fullført. Dette forutsettes gjort i primo 22, og deretter vil alle orienteres og tiltak vil igangsettes der det er behov for det.

## **Balkongforbedring**

I samarbeid med 2 nabobygg er Selvaag engasjert for å se på muligheten for utbedring av rekkverk på balkongene, og muligheter for innglassing. Dette kun for sonderinger, muligens vil ytterligere informasjon foreligge sommeren 22

## **Framleie**

Styret behandler søknader om framleie, og vil følger opp noe ut lovlig utleie.

## **Radiatorer**

Noen seksjoner har opplevd mangelen på varme i radiatorene, dette er fulgt opp med rørleggere og spesialister på radiatorer, som har vi fått korrigert problemene.

## **Klage ulovlig tiltak i nabobygg**

4 seksjoner klagde på ulovlig oppføring av trapp og tak på nabobygg 17 c. Styret, i samarbeid med andre berørte nabobygg gjorde tiltak og klagde til myndigheter om forholdene. Pålegg om tilbakeføring ble gitt av myndighetene, noe som ble etterfulgt.

## **Graffiti fjerning**

Vi har samme tilbyder som utfører vårt område, og vi er godt fornøyde med tjenesten. Vi vil og fjerne tyggiss + grønske.

## **Fadderuke, Feststøy og Barnebråk**

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

## **Advarsler ved Feststøy etter 23:00**

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

## **Bomiljøvakt**

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

## **Hersleb Skole**

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

## **Ungdomsgjenger**

Fortsatt sliter nr. 19 med dette. Politi og skole er koblet inn. Ved god hjelp av oppslag, briefing av beboere, og Politi og Securitas. Styret jobber for, og minner beboerne på, at man ikke skal slippe inn uvedkommende.

**Postkasseskilt**

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

**Porter & Salto**

Systemene fungerer godt, men den ved 19 måtte forsterkes noe. Saltosystemet har hatt få feil. Det er gjort tiltak for å øke driftssikkerheten.

**Porttelefon**

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

**Nettsider**

Wexels Plass har egne nettsider som beskriver området, leverandører og prosedyrer. Her ligger all relevant informasjon og kontaktinfo. WWW.WEXELS.INFO

**Maling og fasade**

Styret fikk utført maling av fasader og skiftning av fasadeplater, som var nedslitt av tagging og skader. Hele områdets murvegger ble påført maling og antigraffiti.

**Lamper byttet i oppgang**

En del av lampene går i stykker pga alder/kvalitet, og må skiftes, da lampene er utgåtte, og reservedeler ikke er å oppdrive. Styret jobber med å finne nye løsninger, og bytte ut der det er behov. 4 ble erstattet, og skal lyse i minst 50 000 timer.

**Internett**

Ingen tilbakemeldinger fra folk som ikke er fornøyde med Opennett.

**TV leveranse**

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

**Kameraer**

Som tidligere har disse vært til stor hjelp i å avsløre hærverk, tyveri og forsøpling. Utstyret blir jevnlig kontrollert og Datatilsynets strenge regler for bruk følges opp tett.

**Strømmålere**

Alle har nå fjernavlesning, og kan velge hvilken leverandør de selv vil ha.

**Julelys**

Julen ble uten julelys i år.

**Nytt år**

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **3 504 669**.

Andre inntekter består i hovedsak av inntektsført styrehonorar 2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 330 831**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utbetaling av styrehonorar.

### Resultat

Årets resultat på kr **4 940 409** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr **3 377 055** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 303 663 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wexels Plass F Borettslag.

### Lån

Wexels Plass F Borettslag har ett lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Wexels Plass F Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wexels Plass F Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K8GZU-KJMY-VY8QV-ZACHY-KUDE8-U3LDL



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-24 11:19:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KBGZU-KJMY-VY8QV-ZACHY-KUDE8-U3LDL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <http://penneo.com/validate>

14 av 28 5/12/2023 10:10 AM



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 690 424</b>	<b>3 114 588</b>	<b>3 690 424</b>	<b>4 303 663</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 940 409	2 596 403	1 510 425	1 908 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-959 040	-1 011 344	-1 003 000	-946 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-3 377 055	-1 000 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		8 925	-9 222	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>613 239</b>	<b>575 836</b>	<b>507 425</b>	<b>962 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 303 663</b>	<b>3 690 424</b>	<b>4 197 849</b>	<b>5 265 663</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 523 801	3 811 941		
Kortsiktig gjeld		-220 138	-121 517		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 303 663</b>	<b>3 690 424</b>		

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 579 731	1 829 418	1 675 584	1 439 280
Innkrevde felleskostnader	2	1 890 652	1 588 224	1 890 416	1 948 720
Andre inntekter	3	34 286	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 504 669</b>	<b>3 417 642</b>	<b>3 566 000</b>	<b>3 388 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 654	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-15 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 408	-8 074	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-3 199	-1 693	-30 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-108 734	-69 248	-100 000	-100 000
Forsikringer		-91 512	-87 785	-93 000	-99 000
Kommunale avgifter	9	-236 255	-232 933	-240 000	-242 000
Kostnader sameie	22	-117 883	-97 590	-107 000	-107 000
Energi/fyring	10	-488 090	-203 801	-470 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 746	-61 309	-80 000	-80 000
Andre driftskostnader	11	-96 425	-83 697	-89 000	-89 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 330 831</b>	<b>-1 017 195</b>	<b>-1 393 575</b>	<b>-1 480 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 173 838</b>	<b>2 400 447</b>	<b>2 172 425</b>	<b>1 908 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 377 055	1 000 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 550 893</b>	<b>3 400 447</b>	<b>2 172 425</b>	<b>1 908 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 207	14 046	0	0
Finanskostnader	13	-620 691	-818 091	-662 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-610 484</b>	<b>-804 045</b>	<b>-662 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 940 409</b>	<b>2 596 403</b>	<b>1 510 425</b>	<b>1 908 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 940 409	2 596 403		



14

Wexels Plass F Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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	22	57 595	66 520
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 609 130</b>	<b>95 618 055</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		479	431
Forskuddsbetalte kostnader		703	0
Andre kortsiktige fordringer	15	17 752	4 305
Driftskonto OBOS-banken		167 180	127 551
Sparekonto OBOS-banken II		4 337 687	3 679 654
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 523 801</b>	<b>3 811 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 132 931</b>	<b>99 429 996</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 37 * 5000		185 000	185 000
Annen egenkapital	16	37 967 026	33 026 617
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>38 152 026</b>	<b>33 211 617</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 261 667	37 597 762
Borettsinnskudd	18	28 499 100	28 499 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>61 760 767</b>	<b>66 096 862</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 916	23 105
Leverandørgjeld		193 339	32 400
Skyldige offentlige avgifter	19	52	4 230
Påløpte renter		3 463	3 657
Annen kortsiktig gjeld	20	368	58 124
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>220 138</b>	<b>121 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 132 931</b>	<b>99 429 996</b>
Pantstillelse	21	127 859 100	119 199 100
Garantiansvar	22	92 421	261 746

Vedlegg 1

17 av 28

5742 Årsrapport styreverret.pdf



Oslo, 18.03.2022  
Styret i Wexels Plass F Borettslag

Jon Erik Bastiansen/s/

Erica Wie Dia/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.

### 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 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 andelseierne 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 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	1 174 128
Vedlikeholdsfond	645 600
Internett + porttlf.	61 716
Dekoder + TV	8 880
Eiendomsskatt	328
Kapitalkostnader på IN-lån	1 570 831
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 900
Overført til kapitalkostnader	-1 579 731
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 890 652</b>

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

Regnskapskorrigeringer	56
Inntektsført styrehonorar 2020	34 230
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>34 286</b>

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

Ordinær lønn, vikarer	-3 610
Påløpte feriepenger	-368
Arbeidsgiveravgift	-2 676
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 654</b>

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 408.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 199
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 199</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-24 249
Drift/vedlikehold VVS	-11 254
Drift/vedlikehold elektro	-4 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 098
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 509
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 547
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-108 734</b>

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

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

Eiendomsskatt	-328
Vann- og avløpsavgift	-130 973
Renovasjonsavgift	-104 954
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-236 255</b>

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

Elektrisk energi	-109 235
Fjernvarme	-378 855
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-488 090</b>

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

Renhold ved firmaer	-77 190
Andre fremmede tjenester	-9 082
Trykksaker	-1 428
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-69
Telefon, annet	-3 463
Porto	-440
Bank- og kortgebyr	-2 754
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 425</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 033
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 768
Andre renteinntekter	406
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 207</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-620 691
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-620 691</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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning 2021	17 752
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 752</b>

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

Opptjent egenkapital	10 735 286
Egenkapital fra IN tidligere	26 807 300
Egenkapital fra IN 2021	3 377 055
Reduksjon EK fra IN	-2 952 615
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>37 967 026</b>

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

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12.21: 1,90 %, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2008	-67 052 435
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 647 373
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	959 040
Nedbetalt tidligere, IN	26 807 300
Nedbetalt i år, IN	3 377 055
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-33 261 667</b>

Lånet er et serielån med flytende rente.



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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-28 499 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-28 499 100</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-52
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-52</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-368
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-368</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 499 100
Pantelån	33 261 667
Beregnete IN-forpliktelser	27 231 740
<b>TOTALT</b>	<b>88 992 507</b>

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

Bygninger	91 407 535
Tomt	4 144 000
<b>TOTALT</b>	<b>95 551 535</b>

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,08% av Wexels Plass Garasjesameie og 9,7% av Wexels Plass Wexels Plass Fellessameie.

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"

Til orientering vedlegges sameienens regnskap for fjoråret.



**Innkommende forslag/saker:**

- A) Donere styrehonoraret til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede.

**Bakgrunn:**

Styrets leder Jon Erik Bastiansen har ønsket at styrehonorar gis i gave til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede. Dagens regler krever at slikt må vedtas av generalforsamling.

**Styret fremmer følgende forslag:**

Styreleders tidligere og fremtidige styrehonorar kan utbetales direkte til en ideell organisasjon for funksjonshemmede hvis ønskelig.

**Begrunnelse:**

Et vedtak om at dette beløpet skal gis i gave, må fattes av generalforsamlingen.

Regnskapskonsulenten har innhentet følgende uttalelse fra mottaksgruppen for boligselskaper internt: *Generalforsamling har vedtatt å utbetale styrehonorar og da skal den utbetales som et styrehonorar, og foretas beregning av arbeidsgiveravgift og forskuddsskatt. Styret kan avstå fra styrehonorar, men da skal beløpet tilbakeføres til selskapet. Fra neste år kan de vedtak å utbetale kr X til valgt organisasjon, i stedet for å utbetale honorar til styret.*

## Annem informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657012. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30. oktober** 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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

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

#### **Energimerking**

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 5.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.05.22

**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>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Birgith Andreassen og Hilde Nyborg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**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. 15 000.

For

Mot

**Sak 6 Donere styrehonoraret til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede**

Donere styrehonoraret til en ideell organisasjon som jobber for funksjonshemmede

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Jon Erik Bastiansen

**Varamedlem** (1 skal velges)

Tina Pham

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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