



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 095 752
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 726 872	1 569 876
Sum inntekter		1 726 872	1 569 876
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 416 838	1 420 015
Sum kostnader		1 519 528	1 522 705
Driftsresultat		207 344	47 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		297	74
Sum finansinntekter		297	74
Annen finanskostnad		7 608	6 785
Sum finanskostnader		7 608	6 785
Netto finans		-7 311	-6 711
Ordinært resultat før skattekostnad		200 033	40 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 033	40 460
Årsresultat		200 033	40 460
Totalresultat		200 033	40 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 033	40 460
Sum overføringer og disponeringer		200 033	40 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 398	24 761
Sum varige driftsmidler		25 398	24 761
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 398	24 761
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		180 394	49 865
Sum fordringer		180 394	49 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125 355	34 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 355	34 653
Sum omløpsmidler		305 749	84 518
SUM EIENDELER		331 148	109 279

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		79 369	
Udekket tap			120 664
Sum opptjent egenkapital		79 369	-120 664
Sum egenkapital		79 369	-120 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		133 310	151 492
Sum annen langsiktig gjeld		133 310	151 492
Sum langsiktig gjeld		133 310	151 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46	33
Leverandørgjeld		82 128	58 806
Annen kortsiktig gjeld		36 294	19 612
Sum kortsiktig gjeld		118 468	78 451
Sum gjeld		251 778	229 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		331 148	109 279



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407475

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 095 752
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 990 095 752
VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 726 872	1 569 876
Sum inntekter		1 726 872	1 569 876
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 416 838	1 420 015
Sum kostnader		1 519 528	1 522 705
Driftsresultat		207 344	47 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		297	74
Sum finansinntekter		297	74
Annen finanskostnad		7 608	6 785
Sum finanskostnader		7 608	6 785
Netto finans		-7 311	-6 711
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 033	40 460
Årsresultat		200 033	40 460
Totalresultat		200 033	40 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 033	40 460
Sum overføringer og disponeringer		200 033	40 460



Organisasjonsnr: 990 095 752
VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 398	24 761
Sum varige driftsmidler		25 398	24 761

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		25 398	24 761
--------------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		180 394	49 865
Sum fordringer		180 394	49 865

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125 355	34 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 355	34 653

Sum omløpsmidler		305 749	84 518
-------------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		331 148	109 279
----------------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		79 369	



Udekket tap		120 664
Sum opptjent egenkapital	79 369	-120 664
Sum egenkapital	79 369	-120 664
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	133 310	151 492
Sum annen langsiktig gjeld	133 310	151 492
Sum langsiktig gjeld	133 310	151 492
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46	33
Leverandørgjeld	82 128	58 806
Annen kortsiktig gjeld	36 294	19 612
Sum kortsiktig gjeld	118 468	78 451
Sum gjeld	251 778	229 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	331 148	109 279



Organisasjonsnr: 990 095 752
VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5637 Vestparken 1 Sameie





Til seksjonseierne i Vestparken 1 Sameie

Velkommen til årsmøte, Onsdag 10 Mai 2023 kl. 18:00 på Liv og Røre Triaden.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestparken 1 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Vestparken 1 Sameie
avholdes Onsdag 10 Mai 2023 kl. 18:00 på Liv og Røre Triaden.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak 1 – midler til oppussing
 - B) Sak 2 - oppsparte midler
 - C) Sak 3 – kostnader
 - D) Sak 4 – OBOS som forretningsfører
 - E) Sak 5 - Røyking på veranda – orienteringssak
 - F) Sak 6 – Stemme over røykeforbud i utebod på verandaer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 10.05.2023
Styret i Vestparken 1 Sameie

Roqya Ansar Mehmood Anne-Mari Przytula Dokken Kim Rystad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rogya Ansar Mehmood	Søster Mathildes Gate 3
Styremedlem	Anne-Mari Przytula Dokken	Søster Mathildes Gate 3
Styremedlem	Kim Rystad	Søster Mathildes Gate 5
Varamedlem	Torunn Marie Øvregaard	Søster Mathildes Gate 3
Varamedlem	Ingvild Vinje Milsett	Søster Mathildes Gate 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vestparken1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vestparken 1 Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Vestparken 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990095752, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 151

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestparken 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Rensing av hovedvannledningsfilteret
- Sjekket Aquasafe hos samtlige og skiftet aquasafe der det ikke var i orden
- Håndtert vannlekkasjer i sameiet, feks hos Knudsen, Omsted og Anne-Mari
- Planlagt maling og vask av bygget
- Oppsamling av penger til vask og maling
- Ryddet trappeoppganger
- Planlagt fuging for å videre forebygge lekkasjer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 187 281.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 628 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet malearbeid.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 1 Sameie.

Lån

Vestparken 1 Sameie har 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestparken 1 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 1 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 35SUE-1FFU/ESEOT-3FEST-SCBZ-D24D6



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 14:04:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 35SUE-1FFUI-E5EOT-3FEST-SCBZJ-D24D6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 095 752, KUNDENR. 5637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 726 872	1 569 876	1 727 000	1 727 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 726 872	1 569 876	1 727 000	1 727 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 595	-8 636	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-87 655	-85 183	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-1 811	-3 283	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-174 497	-116 078	-153 000	-628 000
Forsikringer		-132 161	-114 767	-112 000	-138 500
Kommunale avgifter	8	-506 719	-539 392	-530 000	-640 000
Andre anlegg	9	-51 917	-45 712	-45 000	-50 000
Energi/fyring		-50 091	-49 369	-42 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 517	-159 381	-164 000	-188 000
Andre driftskostnader	10	-221 874	-298 216	-338 500	-283 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 519 528	-1 522 705	-1 589 190	-2 181 690
DRIFTSRESULTAT		207 344	47 171	137 810	-454 690
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	297	74	0	0
Finanskostnader	12	-7 608	-6 785	-6 000	-8 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 311	-6 711	-6 000	-8 500
ÅRSRESULTAT		200 033	40 460	131 810	-463 190
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		79 369	0		
Reduksjon udekket tap		120 664	40 460		



VESTPARKEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 095 752, KUNDENR. 5637

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	25 399	24 761
SUM ANLEGGSMIDLER		25 399	24 761
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	35
Forskuddsbetalte kostnader		55 186	48 817
Andre kortsiktige fordringer	13	125 139	1 013
Driftskonto OBOS-banken		122 998	32 315
Sparekonto OBOS-banken		2 357	2 337
SUM OMLØPSMIDLER		305 749	84 518
SUM EIENDELER		331 148	109 279
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		79 369	0
Udekket tap		0	-120 664
SUM EGENKAPITAL		79 369	-120 664



12

Vestparken 1 Sameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	133 310	151 492
SUM LANGSIKTIG GJELD		133 310	151 492

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		36 294	19 612
Leverandørgjeld		82 128	58 806
Påløpte renter		46	33
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 468	78 451

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		331 148	109 279
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	3 336	1 746

Lørenskog, 14.04.2023
Styret i Vestparken 1 Boligsameie

Roqya Ansar Mehmood /s/ Anne-mari Przytula Dokken /s/ Kim Rystad /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 726 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 726 872

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 595.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 811
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 811
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 995
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-26 522
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-8 433
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 369
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 053
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-16 696
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 516
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 913
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-174 497
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-506 719
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-506 719
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader til Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 1	-52 500
--	---------

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 1 avregning 2021	583
---	-----

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-51 917
-----------------------------------	----------------

SUM ANDRE ANLEGG	-51 917
-------------------------	----------------

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

Driftsmateriell	-350
Vaktmestertjenester	-197 021
Renhold ved firmaer	-14 033
Andre fremmede tjenester	-2 105
Trykksaker	-3 783
Andre kontorkostnader	-420
Porto	-1 080
Bank- og kortgebyr	-3 082
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-221 874

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Andre renteinntekter	55
SUM FINANSINNETEKTER	297

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 593
Renter på leverandørgjeld	-15
SUM FINANSKOSTNADER	-7 608

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kommunale avgifter for 2023	56 612
Forsikring 2023	66 104
Kreditnota fra Telenor	1 410
Dobbelt utbetalt refusjon fra 2020	1 013
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	125 139

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-200 000
Nedbetalt tidligere	48 508
Nedbetalt i år	18 182
	-133 310
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-133 310



NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 25 plasser i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie I.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i garasjesameiet som utgjør kr 3 336.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap for 2021.



INNKOMNE FORSLAG

A)

Sak 1

Felleskostnadene i vårt sameie har steget kraftig. En av årsakene er at det samles opp midler til oppussing. Disse midler står på lite rentebærende konto hos OBOS og det forutsettes at det i tillegg skal tas opp lån til høy rente hos OBOS når oppussing foretas. Vi ønsker å foreslå at de sameiere som måtte ønske det, betaler et engangsbeløp for oppussing i stedet for å delta i låneopptak hos OBOS. Det skal, og må, selvsagt parallelt etableres en finansieringsordning for de som ikke ønsker å betale et engangsbeløp. Vi er kjent med at forvalter og forretningsfører forsøker å kalle den foreslåtte ordning ulovlig. Dette for å sikre OBOS utlån til høy rente etter å ha avspist oss med lav innskuddsrente en lang periode. Vi føler oss likevel trygge på at den foreslåtte ordning kan etableres og spare mange sameiere fra å delta i et kostbart felles låneopptak.

Styrets innstilling:

- Innhente ny informasjon om tilbud, de som ønsker det kan betale engangsbeløp, de andre får lån på det? En total pakke for maling og mose.....

Forslag til vedtak:

De sameiere som måtte ønske det, betaler et engangsbeløp for oppussing i stedet for å delta i låneopptak hos OBOS. Det skal, og må, selvsagt parallelt etableres en finansieringsordning for de som ikke ønsker å betale et engangsbeløp.

B)

Sak 2.

Vårt sameie har allerede et lån hos OBOS opptatt i forbindelse med renovering av heisene for noen år siden. Samtidig hopper det seg opp midler på konto for fremtidig oppussing. Vi ønsker å foreslå at gammelt lån betales ut umiddelbart.

Styrets Innstilling: Nei, har ikke mye oppspart.

Forslag til vedtak:

Gammelt lån betales ut umiddelbart

**C)****Sak 3.**

Det faktureres en del kostnader til vårt sameie felles for Smart Apart 1 og Vestparken 1 Sameie. Det erindres at dette kan gjelde kontroll, vedlikehold og utrykninger i forbindelse med felles brannvarslingsanlegg, kontroll av heisanlegg etc. Med sterkt økende felleskostnader, stadig vekslende eksterne styreledere og OBOSforvaltere, er det betimelig å foreslå at rutiner gjennomgås for å sikre at kostnader fellesfakturert til vårt sameie blir, og har vært de siste år, fordelt som de skal mellom Smart Apart 1 og vårt sameie. Vår erfaring som styreleder var at OBOS forvalter, i hvert fall den gang, aldri satt seg inn i hvordan slike felles fakturaer skulle fordeles. Det samme gjaldt fordeling av kostnader for uteområdet mellom vårt sameie og de tre borettslag rundt oss etter en gitt brøk som forelå, men som OBOS' forvalter aldri lærte seg. Det meste av slike forhold måtte, og trolig fremdeles må, følges opp av styreleder.

Styrets innstilling: Ok, styret kontrollerer regningene bedre.

Forslag til vedtak:

Rutiner tilknyttet kostnader felles for Smart Apart 1 og Vestparken 1 gjennomgås for å sikre at kostnadene blir fordelt som de skal.

D)**Sak 4.**

OBOS som forretningsfører har vist svært vekslende kvalitet over tid og representerer en betydelig kostnad for vårt sameie. Det foreslås at styret pålegges å konkret vurdere mulige alternativ til OBOS som forretningsfører.

Styrets innstilling: Kan vi få innsyn i kontrakten vi har med OBOS.

Forslag til vedtak:

Styret skal konkret vurdere andre mulige forretningsfører ilt det kommende året

E)

Røyking på veranda – orienteringssak

I husordensreglene står det:

"På balkonger og ballustrader må det taes hensyn til at det bor og lever noen under, over og ved siden av."

I vedtektene § 4. RETT TIL BRUK står det: "Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner."

Dette er ikke bare en stor ulempe men også skadelig og det hindrer en normal livsutfoldelse. Vi bor i en leilighet som kun har mulighet for friskluft/ventilasjon gjennom to ventilert over vindu mot verandaen og helt uten mulighet for gjennomlufting. Siden ventilasjonen på bygget står og trekker luft fra badet og gjennom kjøkkenviften så blir ventilene på verandaen som en støvsuger som trekker til seg alt av lukt. Når vi prøver å stenge dør og vindu kommer røyklukten inn gjennom disse ventilene istedenfor. Vi har prøvd å lukke de to ventilene vi har (noe som hverken er bra for inn klima eller leilighet) men da trekkes luften inn langs gulvet bak gulvlisten på vårt soverum fra naboens utebod som benyttes som "røykebod".

Nå når det går mot sommer og varme igjen blir dette en uutholdelig situasjon når vi sitter uten mulighet for gjennomlufting og heller ikke mulighet å lufte ut noen gang da det røykes til alle døgnets tider. For oss medfører dette at vi ikke kan bruke verandaen, eller sitte inne uten å bli utsatt for røyklukt.

Jeg har en kjæreste med to barn som ofte er på besøk. Barn har etter loven rett til et røykfritt miljø, noe vi ikke per nå kan tilby dem her i hjemmet. Da begge barna også har en økt risiko for å utvikle astma ser vi oss nødt til å begrense besøkene. Overnatting er ikke mulig uten å skade barna.

Føler vi har prøvd alt. Vi har snakket med naboen flere ganger og bedt han bruke vifte og tette sprekker opp mot vår leilighet. Vi har satt opp fire vifter på verandaen for å dytte luften vekk, tettete sprekker både på soverom og veranda, montert kullfilter i ventilert og langs gulv, men ikke noe av dette har hjulpet nok.

Vi trives godt i nabolaget ellers, men hvis det ikke finnes noen mulighet for å løse våres situasjon ser vi oss dessverre nødt til å se oss etter en annen plass å bo.

Innstilling: Det oppfordres til å vise hensyn i et bofellesskap. Bruk av eiendommen skal ikke være til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Nærværende berørte naboer oppfordres til i fellesskap å finne gode løsninger for alle parter.



F)

Stemme over røykeforbud i uteboder på veranda

Per definisjon er en bod / S-rom (sekundærrom) et bygg/rom som ikke er ment å oppholde seg i, typisk lagerrom, uinnredede rom og garasje.

I vedtektene § 4. RETT TIL BRUK står det: "Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner."

Vi sliter med at røyk siver opp gjennom gulv og vegger både på vårt soverom og i vår utebod. Røyklukten trekker seg inn i alt av ting, møbler og tekstiler og ødelegger dette. Siden alle leiligheter har et undertrykk suges luft inn fra ventiler og sprekker. Dette gjør at vi alltid har en variert grad av røyklukt på soverommet.

Vi har tatt av gulvlisten og tettet med fyllmasse uten at dette har hjulpet stort. Det ser heller ut til at når vi tettet soverommet tar lukten veien gjennom vegg/gulv ut i stuen og mer intenst i vår utebod. Vi har bedt naboen under å tette sprekker men det er fortsatt et problem.

Det er ikke ønskelig å sove i lukten av askebeget og det finnes ingen mulighet å komme seg unna dette annet enn å stoppe røykingen i uteboden.

Innstilling: Det innebærer en økt risiko for brann ved røyking i en utebod. Styret er ansvarlige for å ivareta brannsikkerheten i sameiet. Styret er positive til et forbud mot å røyke i utebod. Et eventuelt vedtak om forbud vil bli lagt inn som et eget kulepunkt i husordensreglene.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

Energimerking

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



5637 Vestparken 1 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.