



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 229 873
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 989 288	4 281 177
Sum inntekter		6 989 288	4 281 177
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 556 086	1 454 936
Sum kostnader		1 670 186	1 569 036
Driftsresultat		5 319 102	2 712 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 460	898
Sum finansinntekter		6 460	898
Annen finanskostnad		1 725 422	997 072
Sum finanskostnader		1 725 422	997 072
Netto finans		-1 718 962	-996 174
Resultat før skattekostnad		3 600 139	1 715 967
Årsresultat		3 600 139	1 715 967
Totalresultat		3 600 139	1 715 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 600 139	1 715 967
Sum overføringer og disponeringer		3 600 139	1 715 967



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 794 916	104 789 648
Sum varige driftsmidler		104 794 916	104 789 648
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 794 916	104 789 648
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		89 651	123 608
Sum fordringer		89 651	123 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 819	398 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 819	398 716
Sum omløpsmidler		911 470	522 324
SUM EIENDELER		105 706 386	105 311 972

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 213 324	38 613 184
Sum opptjent egenkapital		42 213 324	38 613 184
Sum egenkapital		42 408 324	38 808 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 810 427	37 243 428
Øvrig langsiktig gjeld		29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 001 427	66 434 428
Sum langsiktig gjeld		63 001 427	66 434 428
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237 159	7 918
Leverandørgjeld		59 476	61 442
Sum kortsiktig gjeld		296 635	69 360
Sum gjeld		63 298 062	66 503 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 706 386	105 311 972



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482966

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 229 873
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 989 288	4 281 177
Sum inntekter		6 989 288	4 281 177
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 556 086	1 454 936
Sum kostnader		1 670 186	1 569 036
Driftsresultat		5 319 102	2 712 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 460	898
Sum finansinntekter		6 460	898
Annen finanskostnad		1 725 422	997 072
Sum finanskostnader		1 725 422	997 072
Netto finans		-1 718 962	-996 174
Resultat før skattekostnad		3 600 139	1 715 967
Årsresultat		3 600 139	1 715 967
Totalresultat		3 600 139	1 715 967
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 600 139	1 715 967
Sum overføringer og disponeringer		3 600 139	1 715 967



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		104 794 916	104 789 648
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 794 916	104 789 648
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		89 651	123 608
Sum fordringer		89 651	123 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 819	398 716
Sum omløpsmidler		911 470	522 324
SUM EIENDELER		105 706 386	105 311 972
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 213 324	38 613 184



Sum opptjent egenkapital	42 213 324	38 613 184
Sum egenkapital	42 408 324	38 808 184
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 810 427	37 243 428
Øvrig langsiktig gjeld	29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld	63 001 427	66 434 428
Sum langsiktig gjeld	63 001 427	66 434 428
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	237 159	7 918
Leverandørgjeld	59 476	61 442
Sum kortsiktig gjeld	296 635	69 360
Sum gjeld	63 298 062	66 503 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 706 386	105 311 972



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5838

Vestparken 4 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestparken 4 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.

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, i Kongla, Søster Mathildes gt. 42.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestparken 4 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret går inn for at styreleder Aina Bøen skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Styreleder velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

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 5

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. 5838 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aina Bøen

Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Morten Olsen

Tidligere varamedlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gina Kehlet
- Marius Chistopher Helgesen Grenaker



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Bøen (på valg)	Søster Mathildes Gate 13
Styremedlem	Pål Christian Mortensen (på valg)	Søster Mathildes Gate 13
Styremedlem	Ivar Knut Zetterberg Pedersen	Søster Mathildes Gate 11
Varamedlem	Per Morten Olsen (på valg)	Søster Mathildes Gate 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vestparken4@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 4 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Vestparken 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993229873, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 175

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.

Vestparken 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Det har i 2023 vært avholdt 2 fysiske styremøter og blitt behandlet 14 saker. I tillegg har styret løst saker via mail og telefon.

Styret har i 2023, som tidligere år, hatt fokus på økonomien. Styret har foreløpig valgt å ikke øke felleskostnadene for 2024. Dette til tross for at de kommunale avgiftene økes med 24 % i 2024, og at rentene på lån øker. Vi har ikke stort handlingsrom til uforutsette hendelser. Styret vil vurdere felleskostnadene på nytt pr. 1. halvår 2024.

Det er i perioden avholdt ordinær Generalforsamling/ Årsmøte.

Utbedringer 2023:

Rekkverk svalgang og ved inngangspartiet til nr. 11 ble beiset (sto igjen fra forrige runde).

Styret planlegger følgende utbedringer i 2024:

- Male oppgangene og legge nytt belegg i heiser (utsatt fra 2023).
- Fasadevask (hvert 5 år)

Disse tiltakene er lagt inn i budsjett og vil bli gjennomført dersom det ikke kommer noe uforutsette ting som har høyere prioritet.

Det ble avholdt dugnad i mai 2023, som vanlig et godt frammøte. Takk til alle som deltok. Det betyr så mye for det gode fellesskapet.

Styret vil også rette en stor takk til dere som rydder og plukker søppel i det stille gjennom hele året.

DETTE SKAPER ET GODT BOMILJØ.

Styre ønsker alle nye andelseiere velkommen til vårt borettslag.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes rentøkning på lån. Dette har medført at innkreving av kapitalkostnader har vært høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes rentøkning på lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 4 Borettslag.

Lån

Vestparken 4 Borettslag 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTPARKEN 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 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)

Penneco Dokumentnøkkel: EQOWT-MNME1V-0AB5F-QXZ5S-VWVMMF-DIK0H



VESTPARKEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 993 229 873, KUNDENR. 5838

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		452 964	181 703		452 964	614 835
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 600 139	1 715 967		1 000 988	863 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-937 880	-1 214 068		-1 077 000	-849 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 495 121	-230 000		0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-5 267	-637		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		161 871	271 261		-76 012	14 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		614 835	452 964		376 952	629 435

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	911 470	522 324
Kortsiktig gjeld	-296 635	-69 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	614 835	452 964



VESTPARKEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 993 229 873, KUNDENR. 5838

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 424 791	1 981 801	2 068 368	2 481 216
Innkrevde felleskostnader	2	2 067 876	2 067 876	2 067 632	2 067 784
Andre inntekter	3	1 500	1 500	1 500	1 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 494 167	4 051 177	4 137 500	4 550 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 134	-7 464	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-92 993	-89 403	-93 500	-95 800
Konsulenthonorar	7	-10 681	-11 092	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-194 040	-118 725	-216 500	-250 000
Forsikringer		-94 203	-87 301	-108 140	-98 000
Kommunale avgifter	9	-589 590	-587 574	-664 000	-652 000
Kostnader sameie		-55 198	-51 917	-60 372	-60 500
Energi/fyring		-15 005	-39 764	-38 300	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 906	-217 008	-229 100	-257 000
Andre driftskostnader	10	-259 337	-244 689	-260 500	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 670 186	-1 569 036	-1 800 512	-1 815 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 823 981	2 482 141	2 336 988	2 734 600
Innbetalt andel fellesgjeld		2 495 121	230 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 319 102	2 712 141	2 336 988	2 734 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 460	898	0	2 000
Finanskostnader	12	-1 725 422	-997 072	-1 336 000	-1 873 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 718 962	-996 174	-1 336 000	-1 871 000
ÅRSRESULTAT		3 600 139	1 715 967	1 000 988	863 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 600 139	1 715 967		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 644 250	101 644 250
Tomt		3 120 000	3 120 000
Andel egenkapital i fellesanlegg		30 666	25 398
SUM ANLEGGSMIDLER		104 794 916	104 789 648
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		64 249	78 294
Andre kortsiktige fordringer	14	25 402	45 314
Driftskonto OBOS-banken		418 184	397 952
Sparekonto OBOS-banken		403 635	764
SUM OMLØPSMIDLER		911 470	522 324
SUM EIENDELER		105 706 386	105 311 972
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 5 000		195 000	195 000
Annen egenkapital	15	42 213 324	38 613 184
SUM EGENKAPITAL		42 408 324	38 808 184
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 810 427	37 243 428
Borettsinnskudd	17	29 191 000	29 191 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 001 427	66 434 428
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 476	61 442
Påløpte renter		166 321	7 918
Påløpte avdrag		70 838	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 635	69 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 706 386	105 311 972
Pantstillelse	18	107 755 848	111 755 848
Garantiansvar	19	3 634	3 336

Lørenskog, 10.04.2024
Styret i Vestparken 4 Borettslag

Aina Bøen /s/

Pål Christian Mortensen /s/

Ivar K. Z. Pedersen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 067 876
Kapitalkostnader på IN-lån	2 358 250
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	66 541
Overført til kapitalkostnader	-2 424 791
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 067 876

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av postdepot, Posten Norge AS	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 134.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 681
SUM KONSULENTHONORAR	-10 681

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

Drift/vedlikehold bygninger	-85 796
Drift/vedlikehold VVS	-11 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 666
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 156
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 940
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 056
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 936
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-194 040

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-589 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-589 590

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-240 611
Vakthold	-8 686
Andre fremmede tjenester	-1 319
Trykksaker	-1 321
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-2 066
Porto	-860
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 337

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 495
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 871
Andre renteinntekter	94
SUM FINANSINNTEKTER	6 460

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 689 816
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 606
SUM FINANSKOSTNADER	-1 725 422

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

Kostpris/bokført verdi 2008	101 644 250
SUM BYGNINGER	101 644 250

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.101/bnr.175

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-Lån	25 402
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 402

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 274 702
Egenkapital fra IN tidligere år	35 718 209
Egenkapital fra IN 2023	2 495 121
Reduksjon EK fra IN	-4 274 708
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 213 324

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2020	-1 275 000
Nedbetalt tidligere	442 346
Nedbetalt i år	202 905
	-629 749

OBOS Boligkreditt, tidl OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig, 2012	-75 573 250
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 444 267
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	734 975
Nedbetalt tidligere, IN	35 718 209
Nedbetalt i år, IN	2 495 121
	-33 180 678

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-33 810 427
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-29 191 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 191 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 191 000
Pantelån	33 810 427
Påløpte avdrag	70 838
Beregnete IN-forpliktelsler	33 938 622
TOTALT	97 010 887

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 644 250
Tomt	3 120 000
TOTALT	104 764 250

NOTE: 19**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 50/464 deler av Lørenskog Senter Vest Garasjesameie I.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden garasjesameiet som utgjør kr 3 634.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 2184192. 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.

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 via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 5838 Selskapsnavn: Vestparken 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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