



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 726 346
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTPARKEN 6 SAMEIE
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 140 313	1 138 340
Sum inntekter		1 140 313	1 138 340
Kostnader			
Lønnskostnad		99 805	104 138
Annen driftskostnad		1 360 045	686 247
Sum kostnader		1 459 850	790 386
Driftsresultat		-319 537	347 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 589	57 050
Sum finansinntekter		46 589	57 050
Annen finanskostnad		46 040	56 355
Sum finanskostnader		46 040	56 355
Netto finans		549	695
Ordinært resultat før skattekostnad		-318 987	348 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		-318 987	348 650
Årsresultat		-318 987	348 650
Totalresultat		-318 987	348 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-318 987	348 650
Sum overføringer og disponeringer		-318 987	348 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 890	18 906
Sum varige driftsmidler		35 890	18 906
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 205 383	1 385 674
Sum finansielle anleggsmidler		1 205 383	1 385 674
Sum anleggsmidler		1 241 273	1 404 580
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 875	
Andre fordringer		47 603	31 882
Sum fordringer		59 478	31 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 306	532 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 306	532 664
Sum omløpsmidler		239 784	564 546
SUM EIENDELER		1 481 057	1 969 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 118	554 106
Sum opptjent egenkapital		235 118	554 106
Sum egenkapital		235 118	554 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 205 383	1 385 674
Sum annen langsiktig gjeld		1 205 383	1 385 674
Sum langsiktig gjeld		1 205 383	1 385 674
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		244	261
Leverandørgjeld		8 804	15 563
Skyldige offentlige avgifter			176
Annen kortsiktig gjeld		31 508	13 346
Sum kortsiktig gjeld		40 556	29 346
Sum gjeld		1 245 939	1 415 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 481 057	1 969 126



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418411

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 726 346
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTPARKEN 6 SAMEIE
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 993 726 346
VESTPARKEN 6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 140 313	1 138 340
Sum inntekter		1 140 313	1 138 340
Kostnader			
Lønnskostnad		99 805	104 138
Annen driftskostnad		1 360 045	686 247
Sum kostnader		1 459 850	790 386
Driftsresultat		-319 537	347 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 589	57 050
Sum finansinntekter		46 589	57 050
Annen finanskostnad		46 040	56 355
Sum finanskostnader		46 040	56 355
Netto finans		549	695
Ordinært resultat før skattekostnad		-318 987	348 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		-318 987	348 650
Årsresultat		-318 987	348 650
Totalresultat		-318 987	348 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-318 987	348 650
Sum overføringer og disponeringer		-318 987	348 650



Organisasjonsnr: 993 726 346
VESTPARKEN 6 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		35 890	18 906
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler	1 205 383	1 205 383	1 385 674
Sum anleggsmidler		1 241 273	1 404 580
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		11 875	47 603
Sum fordringer		47 603	31 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 306	532 664
Sum omløpsmidler		180 306	532 664
Sum omløpsmidler		239 784	564 546
SUM EIENDELER		1 481 057	1 969 126
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	235 118	554 106
Sum opptjent egenkapital	235 118	554 106
Sum egenkapital	235 118	554 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 205 383	1 385 674
Sum annen langsiktig gjeld	1 205 383	1 385 674
Sum langsiktig gjeld	1 205 383	1 385 674
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	244	261
Leverandørgjeld	8 804	15 563
Skyldige offentlige avgifter		176
Annen kortsiktig gjeld	31 508	13 346
Sum kortsiktig gjeld	40 556	29 346
Sum gjeld	1 245 939	1 415 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 481 057	1 969 126



Organisasjonsnr: 993 726 346
VESTPARKEN 6 SAMEIE

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

Vestparken 6 Sameie

24. mai 2022

Selskapsnummer: 5924





Velkommen til årsmøte i Vestparken 6 Sameie

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:

24. mai 2022 kl. 18:00, i Framtia, Lørenskog Hus..

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestparken 6 Sameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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.

Vedlegg

1. 5924 Årsrapport 2021 endelig.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Følgende forslag foreligger:

- a) Styreleder for 1 år – Joachim Bjørgen (ny)
- b) Styremedlem for 2 år- Pirjo Pesonen (gjenvalg)
- c) Varamedlem for 1 år- Tom Erik Hagen (ny)

Styremedlem Veronika Sutterud Bjørneng er ikke på valg.

d) Valg av valgkomitè.

Det har ikke lyktes å få fram forslag på kandidater til valgkomitè.

Det foreslås at årsmøtet gir styret fullmakt til å oppnevne en valgkomitè i perioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joachim Bjørgen
Ny

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pirjo Pesonen
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tom Erik Hagen



Ny



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigmund Kristoffersen	Falkeveien 20 B
Styremedlem	Veronika Sutterud Bjørneng	Søster Mathildes Gate 17
Styremedlem	Pirjo Pesonen	Søster Mathildes Gate 17
Varamedlem	Bjørn Nordgård	Søster Mathildes Gate 15

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

Generelle opplysninger om Vestparken 6 Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Vestparken 6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993726346, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Søster Mathildes Gate 15
Søster Mathildes Gate 17

Gårds- og bruksnummer:
101 174

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

Vestparken 6 Sameie 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.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2021

Arbeidet i vårt styre foregår først og fremst gjennom de regulære styremøtene som hos oss skjer ved å møtes rent fysisk. Vi har ikke lagt opp til å gjennomføre møtene via Teams eller andre elektroniske baserte kanaler. Corona-epidemien førte med seg store møterestriksjoner også gjennom storparten av 2021 både i våre nærområder generelt og i Lørenskog spesielt. Trass i dette har styret vært i stand til å møtes jevnlig. Vi har avholdt 7 møter og behandlet til sammen 70 saker. I tillegg har styremedlemmene hatt god og jevnlig kontakt via telefon og e-post.

Også i 2021 har enkeltsaker krevd spesiell oppmerksomhet og engasjement fra styrets side.

Heller ikke dette året ble Sameiet forskånet fra større vannlekkasjer. Vi fikk to tilfeller av lekkasjer i henholdsvis nr 15 og 17. I begge tilfellene var årsakene at



varmtvannsberederne hadde sprunget lekk i løpet av natten. Disse sakene får egen omtale i beretningen.

Sameiets økonomi og likviditet.

Sameiet kunne starte året 2021 med en god likviditet basert på et godt driftsresultat, noe som førte til at vi hadde i overkant av kr 564.000,- på drifts-, og sparekonto. Dette skyldtes i hovedsak to årsaker som det ble redegjort for allerede i årsrapporten for 2020 - lavere kostnader til kommunale avgifter og utsatte ferdigstillinger knyttet til større utbedringer av større vannlekkasjer fra balkonger. Kostnadene knyttet til disse utbedringen omfattes ikke av forsikringen, men sameiet måtte dekke disse fullt ut. Utbetalingene ville påløpe i 2021.

Styret varslet derfor at sameiet måtte være forberedt på et betydelig underskudd i 2021, og at det ville føre til en sterk belastning av likviditeten. Med bakgrunn i en brukbar likviditet ved inngangen til året, la styret opp til en nøktern drift uten større justering av felleskostnadene.

I ettertid ser vi at styrets antagelser i stor grad slo til i 2021. Utgiftene til drift- og vedlikehold beløp seg til kr 461.653,- mot ca kr 110.000,- i et normalår. I tillegg fikk sameiet noe større kapitalkostnader betalt til banken, enn styret tok høyde for i budsjettet. Banklånet er betjent i henhold til den vedtatte nedbetalingsplan. Den øvrige driften gikk stort sett som forventet.

Alt dette ga driftsinntekter på kr 1.140.313,- og samlede driftskostnader på kr 1.459.850,-, hvilket medførte et negativt driftsresultat på kr 319.537,-. Vi dekket disse merkostnadene gjennom å trekke på likviditeten, slik at sameiet ved utgangen av året hadde samlede omløpsmidler kr 239.874,-, og med en positiv egenkapital på kr 235.118,-.

Vannlekkasjene knyttet til lekkasjer fra varmtvannsberedere.

Som nevnt ovenfor skjedde det tilsvarende hendelser i 2 leiligheter i henholdsvis nr 15 og 17 i løpet av et par måneder. Begge lekkasjene skjedde i løpet av natten, noe som medførte større skader i de to leilighetene. Begge steder måtte en på meget kort tid både sørge for å få stoppet lekkasjene gjennom å kontakte rørlegger, og skaffe støvsugere til veie for å få samlet opp vannet.

Styret vil i ettertid berømme vår vaktmester som i løpet av meget kort tid i sene nattetider skaffet nødvendig redskap til veie og fikk samlet opp mesteparten av vannet. Det forhindre dessverre ikke at også underliggende leiligheter ble til dels sterkt berørt.

Skadene ble dekket av våre forsikringer, men de medførte store utbedringsarbeider som strakk seg over lang tid. De sterkest berørte beboerne måtte flytte ut av leilighetene for kortere eller lengre perioder. Først helt mot slutten av året var skadene utbedret.

Beboermøte 02.september

Med erfaringene fra vannlekkasjene som bakteppe inviterte styret beboerne til informasjonsmøte på Thon hotell. Det ble gjort rede for arbeidet med å rette opp skadene etter lekkasjene, herunder beslutning om å montere vannstoppere i alle leilighetene.

Representanter fra OBOS forsikring var også til stede. Styret informerte ellers om selskapets økonomi og likviditet samt beboernes ansvar for vedlikehold av balkongene knyttet opp mot nye vedtekter. Bruk av tilleggsareal for seksjonseierne i første etasje.



På møtet ble det reist spørsmål om rett til bruk av tilleggsareal for seksjonseierne i første etasje etter tinglyst seksjonering ved årsskiftet 2008/2009. Styret registrerte spørsmålet og lovet å følge opp saken.

Montering av vannstoppere (Waterguard)

Som et resultat av disse hendelsene besluttet å få montert vannstoppere i alle leilighetene for eiernes kostnad. Fem firmaer ble forespurt. Bare to responderte på henvendelsen. Lauritsen Vvs AS fikk oppdraget for en samlet sum på kr 100.500,-. Montering ble fullført i løpet av september.

Bruk av tilleggsareal for seksjonseierne i første etasje

Saken ble reist på beboermøte 02. september.

Styret i etterkant har skaffet til veie kopi av seksjoneringsbrev knyttet til oppmåling og vedtak om seksjonering 05.01.2009 fra Lørenskog kommune.

En seksjonseier har skaffet kartutskrift fra Norkart AS til ytterligere informasjon.

I tillegg har styret innhentet en mer generell vurdering fra advokat i Norges huseierforbund hvor en drøfter til å bruke tilleggsarealer knyttet til egen leilighet etter seksjonering.

Styret er ved utgangen av året ikke kommet fram til en endelig konklusjon. Saken vil bli behandlet videre med sikte på en avklaring i løpet av første halvår 2022.

Andre saker som fortsatt krever styrets oppmerksomhet:

Utebelysningen.

Lyskuppene og fundamentene er sterkt preget av tidens tann. De er blitt gradvis utbedret og reparert gjennom årene, men de bør skiftes ut. På grunn av selskapets økonomi og anstrengte likviditet har ikke styret ikke prioritert dette arbeidet.

Utskifting av nød-/ledelysarmaturene.

Også disse er foreldet og bør skiftes over tid. Noe nødvendig vedlikehold er foretatt, men økonomien har ikke tillatt en total utskifting.

Renholdstjenesten.

Erfaringene med den revisjon av avtalen med MD Renholdsservice som ble gjort i 2020, er så gode at vi opprettholder denne inntil videre.

Utsikter for 2022.

På grunn av varslede kostnadsøkninger knyttet til de kommunale avgiftene og økt forsikringspremie til IF Forsikring, vedtok styret å øke felleskostnadene med 7% fra og med 01.01.2022. I tillegg foretok styret en justering av satsene når det gjelder betjening av lånet til OBOS-banken.

På utgiftssiden var det fortsatt en viss usikkerhet knyttet til nettopp forsikringspremien og de kommunale avgiftene. I etterkant ser styret at økningene ble noe større enn det som ligger i budsjettet, men ut fra de foreliggende opplysninger, mener styret at det framlagte budsjett gir tilstrekkelig høyde for at selskapet skal komme gjennom året med et tilfredsstillende resultat.

Driftsinntektene er budsjettet til 1.493.000,-, og driftskostnadene er beregnet til kr 1.186.000,-. Det gir et driftsresultat på kr 306.664,- og et netto årsresultat på kr 267.664,- etter finanskostnadene. Selskapet vil fortsatt ha en stram likviditet. Styret bør derfor følge nøye med på den økonomiske utviklingen for å sikre selskapets økonomiske bæreevne til enhver tid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 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 1 140 313.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak faktiske kapitalkostnader betalt til banken jf. note 2.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 459 850.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr –318 988 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 199 228.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "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 kr 117 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt til kr 90 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 6 Sameie.

Lån

Vestparken 6 Sameie har 1 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 2022.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestparken 6 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 6 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 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 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 document key: ZUY7H-IFC8-BOM5Q-00D23-ETF3I-GUY52



VESTPARKEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 993 726 346, KUNDENR. 5924

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 140 313	1 138 270	1 367 000	1 493 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 140 313	1 138 340	1 367 000	1 493 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 805	-24 138	-11 280	-12 000
Styrehonorar	4	-85 000	-80 000	-80 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-8 123	-6 038	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-87 808	-85 375	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-5 986	-5 985	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-461 653	-106 572	-87 000	-117 000
Forsikringer		-81 337	-76 408	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-284 263	-9 317	-343 000	-317 000
Kostnader sameie	15	-56 867	-53 723	-53 000	-73 836
Energi/fyring		-29 655	-14 207	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 924	-122 912	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-197 429	-205 710	-207 100	-225 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 459 850	-790 386	-1 118 380	-1 186 336
DRIFTSRESULTAT		-319 537	347 954	248 620	306 664
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	46 589	57 050	0	0
Finanskostnader	11	-46 040	-56 355	-46 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		549	695	-46 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		-318 988	348 650	202 620	267 664
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	348 650		
Fra opptjent egenkapital		-318 988	0		



VESTPARKEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 993 726 346, KUNDENR. 5924

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	35 890	18 906
Langsiktige fordringer	12	1 205 383	1 385 674
SUM ANLEGGSMIDLER		1 241 273	1 404 580
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 752	151
Kundefordringer		11 875	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 851	31 731
Driftskonto OBOS-banken		149 426	332 030
Sparekonto OBOS-banken		30 880	200 634
SUM OMLØPSMIDLER		239 784	564 546
SUM EIENDELER		1 481 057	1 969 126
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		235 118	554 106
SUM EGENKAPITAL		235 118	554 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 205 383	1 385 674
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 205 383	1 385 674
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 868	12 096
Leverandørgjeld		8 804	15 563
Skyldige offentlige avgifter		0	176
Påløpte renter		244	261
Annen kortsiktig gjeld	14	11 640	1 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 556	29 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 481 057	1 969 126
Pantstillelse		0	0



Garantiansvar	15	86 794	64 500
---------------	----	--------	--------

Lørenskog, __. __. 2022
Styret i Vestparken 6 Sameie

Sigmund Kristoffersen /s/ Veronika Sutterud Bjørneng /s/ Pirjo Pesonen /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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 096 608
Kabel-tv	76 800
Kapitalkostnader innkrevd akonto	193 236
Faktiske kapitalkostnader betalt til banken	-226 331
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 140 313

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 283, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er utbetalt godtgjørelse til beboer på kr 20 000 for arbeid utført i forbindelse med reparasjoner etter vannskader og vanninnsig.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 123.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 986
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 986
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-313 486
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-19 231
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 080
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-2 856
--------------------------------	--------

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-461 653
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 169
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-116 094
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 263
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 834
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-115 898
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-61 758
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-710
--------------------------	------

Trykksaker	-224
------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 131
--------------------------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-3 283
-------------------------------	--------

Porto	-729
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 863
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 429
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	246
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	289
Renter skjevdelt lån	46 040
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	46 589

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 040
SUM FINANSKOSTNADER	-46 040

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktig lån til sameierene i OBOS-banken , jfr. note 13	1 205 383
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 205 383

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 770 124
Nedbetalt tidligere	1 384 450
Nedbetalt i år	180 291
	-1 205 383
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 205 383

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-11 640
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 640

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

Selskapet eier 10,92 % av Lørenskog Sentrum Vest Garasje sameie II.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld på kr 86 794,- i Lørenskog Sentrum Vest garasje sameie II. Selskapets andel i Lørenskog Sentrum Vest garasje sameie II vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat 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 sameiet

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.

Vaktmester

Vestparken 6 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesteren i Lørenskog AS som kan kontaktes på telefon 93001898.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1008731. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vestparken 6 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 – 2012	Søppelbrønner	Søppelskurene ble erstattet med søppelbrønner.
2013 – 2013	Beising	Beising av alt treverk ble foretatt.
2017 – 2017	Rehabilitering av fasaden	En omfattende rehabilitering av alle ytterveggene ble foretatt.
2020 – 2021	Reparasjoner etter vannlekkasjer.	Omfattende reparasjoner etter vannlekkasjer fra balkonger i nr 15 og 17.
2021 – 2021	Reparasjoner etter vannlekkasjer.	Omfattende reparasjoner etter lekkasjer fra varmtvannsberedere i nr 15 og 17. Skadene dekket av vår forsikring.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

Selskapsnummer: 5924 **Selskapsnavn:** Vestparken 6 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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