



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 534 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 5 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 088 800	6 974 480
Sum inntekter		9 088 800	6 974 480
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Annen driftskostnad		2 457 479	1 977 954
Sum kostnader		2 657 154	2 149 104
Driftsresultat		6 431 646	4 825 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 520	24 649
Sum finansinntekter		16 520	24 649
Annen finanskostnad		1 778 500	2 212 684
Sum finanskostnader		1 778 500	2 212 684
Netto finans		-1 761 980	-2 188 035
Ordinært resultat før skattekostnad		4 669 666	2 637 341
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 669 666	2 637 341
Årsresultat		4 669 666	2 637 341
Totalresultat		4 669 666	2 637 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 669 666	2 637 341
Sum overføringer og disponeringer		4 669 666	2 637 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		139 019 918	139 053 261
Sum varige driftsmidler		139 019 918	139 053 261
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		139 019 918	139 053 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		441 877	5 805
Andre fordringer		91 228	127 715
Sum fordringer		533 105	133 520
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 949	2 811 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 949	2 811 712
Sum omløpsmidler		2 176 054	2 945 232
SUM EIENDELER		141 195 971	141 998 493

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		380 000	380 000
Sum innskutt egenkapital		380 000	380 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 453 207	20 783 542
Sum opptjent egenkapital		25 453 207	20 783 542
Sum egenkapital		25 833 207	21 163 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 589 373	90 011 755
Øvrig langsiktig gjeld		30 617 900	30 617 900
Sum annen langsiktig gjeld		115 207 273	120 629 655
Sum langsiktig gjeld		115 207 273	120 629 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 639	13 101
Leverandørgjeld		62 719	115 226
Annen kortsiktig gjeld		85 133	76 969
Sum kortsiktig gjeld		155 491	205 296
Sum gjeld		115 362 764	120 834 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 195 971	141 998 493



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672606

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 534 354
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 5 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 992 534 354
VESTPARKEN 5 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 088 800	6 974 480
Sum inntekter		9 088 800	6 974 480
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Annen driftskostnad		2 457 479	1 977 954
Sum kostnader		2 657 154	2 149 104
Driftsresultat		6 431 646	4 825 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 520	24 649
Sum finansinntekter		16 520	24 649
Annen finanskostnad		1 778 500	2 212 684
Sum finanskostnader		1 778 500	2 212 684
Netto finans		-1 761 980	-2 188 035
Ordinært resultat før skattekostnad		4 669 666	2 637 341
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 669 666	2 637 341
Årsresultat		4 669 666	2 637 341
Totalresultat		4 669 666	2 637 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 669 666	2 637 341
Sum overføringer og disponeringer		4 669 666	2 637 341



Organisasjonsnr: 992 534 354
VESTPARKEN 5 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		139 019 918	139 053 261
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		139 019 918	139 053 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		441 877	5 805
Andre fordringer		91 228	127 715
Sum fordringer		533 105	133 520
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 642 949	2 811 712
Sum omløpsmidler		2 176 054	2 945 232
SUM EIENDELER		141 195 971	141 998 493
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		380 000	380 000
Sum innskutt egenkapital		380 000	380 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	25 453 207	20 783 542
Sum opptjent egenkapital	25 453 207	20 783 542
Sum egenkapital	25 833 207	21 163 542
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 589 373	90 011 755
Øvrig langsiktig gjeld	30 617 900	30 617 900
Sum annen langsiktig gjeld	115 207 273	120 629 655
Sum langsiktig gjeld	115 207 273	120 629 655
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 639	13 101
Leverandørgjeld	62 719	115 226
Annen kortsiktig gjeld	85 133	76 969
Sum kortsiktig gjeld	155 491	205 296
Sum gjeld	115 362 764	120 834 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	141 195 971	141 998 493



Organisasjonsnr: 992 534 354
VESTPARKEN 5 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Vestparken 5 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25.juni kl. 16:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 28.juni kl. 16:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

Det ordinære årsmøte i Vestparken 5 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.juni kl. 16:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 28.juni kl. 16:00

Selskapsnummer: 5873 **Selskapsnavn** Vestparken 5 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt [hjelpetekst: Teksten om fullmakt kan slettes ved heldigitalt møte.]

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Ellen Moene og Iselin Halvorsen velges.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 180 000.

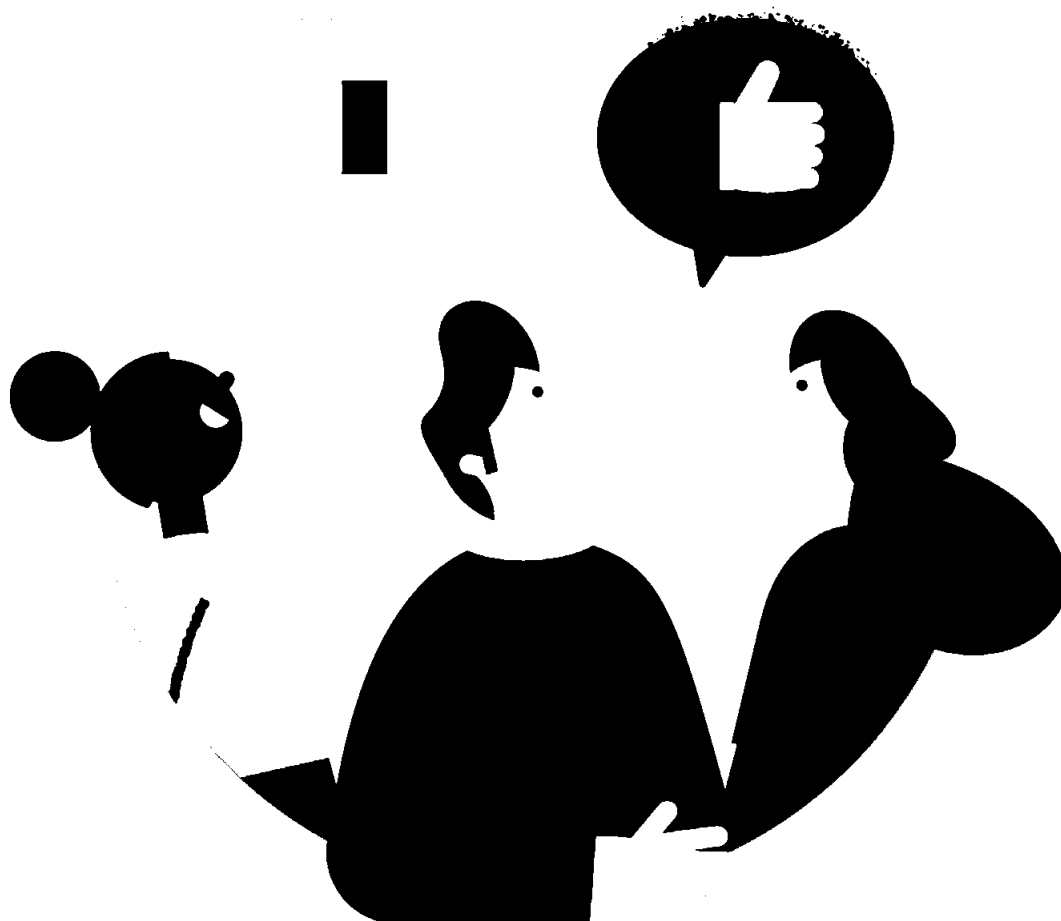
For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Viktig! Se vedlagt vedlegg i innkallingen som inneholder valgkomiteens innstilling og styrets innstilling.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Ali Razzag	
Styremedlem	Ida Save	
Styremedlem	Jon Sundsbø	
Styremedlem	Selma Taslidza	
Varamedlem	Iselin Halvorsen	
Varamedlem	Jahangir ShazadBhatti	
Valgkomité	Ellen Moene	
Valgkomité	Iselin Halvorsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Vestparken 5 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. juni - 28. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestparken 5 Borettslag. Avstemningen åpner 25. juni kl. 16:00 og lukker 28. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5873>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestparken 5 Borettslag

Ali A I Abder-Razzag

Marianne Bjørke

Ellen Marie Moene

Jon Sundsbø

Selma Taslidza



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ellen Moene og Iselin Halvorsen velges.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedrørende spørsmål til årsrapporten skal det sendes på mail til styret.

- 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. 5873 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ali A I Abder-Razzag	2019-2021
Styremedlem	Marianne Bjørke	2020-2021
Styremedlem	Ellen Marie Moene	2019-2021
Styremedlem	Jon Sundsbø	2020-2021
Styremedlem	Selma Taslidza	2020-2021
Varamedlem	Jahangir Shahzad Bhatti	2020-2021

Valgkomiteen

Jahangir Shahzad Bhatti	2020-2021
Selma Taslidza	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Vestparken 5 Borettslag

Borettslaget består av 76 andelsleiligheter.

Vestparken 5 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992534354, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Doktor Wendts Gate 11
Doktor Wendts Gate 13
Doktor Wendts Gate 15

Gårds- og bruksnummer:

101 172 173

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vestparken 5 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret ønsker å informere om saker som styret har arbeidet med i løpet av 2020-2021

1. Et samlet styre i Vestparken 5 har besluttet å sette ned husleien med kr. 200. per måned fra og med 1. januar 2020.
2. Styret har bedt Obos forvaltningskonsulent om at Obos skal utstede en månedlig spesifisert e-faktura som en andelseier kan hente fra sin nettbank.
3. Systemet for kamera og videokontroll fungerer godt. Resultatet av dette er **null** hærverk og Tyveri de siste tre årene.
4. Avfallsrommet er blitt mye bedre (rent, ryddig, bedre lysforhold og god ventilasjon). Styret har installert sensorstyrt lysarmatur i avfallsrommet. Dette gir bedre lys og besparelse på ca. 50% i strømutgifter ifølge leverandøren.
5. Styret har installert sensorstyrt lysarmatur i gangen mellom garasjen og heis i oppgang 13. Dette vil gi bedre lys og besparelser på ca. 50% i strømutgifter ifølge leverandøren.
6. Styret har installert sensorstyrt lysarmatur i gangen mellom garasjen og heis i oppgang 15. Dette vil gi bedre lys og besparelser på ca. 50% i strømutgifter ifølge leverandøren.
7. Styret har reparert glass på balkongen til H0602 i oppg.11.
8. Styret har reparert glass på balkongen til H0306 i oppg.11.
9. Styret har reparert lekkasje i dør mot balkong til H0301 i oppg-11.
10. Styret har reparert fuktighet hos H0101 i oppg.13
11. Faktureringen blir nøye vurdert og fulgt opp, slik at useriøse leverandører blir luket ut, og penger spart.
12. Forholdet mellom Garasjelaget og Vestparken 5 borettslag vil bli løst slik at rettigheter og forpliktelser blir avklart og løst mellom partene.
13. Det er nå nummerskilt i alle etasjer og nye skilt er satt opp i avfallsrommet.
14. Heisservice og heissikkerhetskontroll er gjennomført i oppg-11. oppg-13 og oppg-15.
15. Sølvkre & skjeggkre, Styret i Vestparken5 borettslag har i samarbeid med Anticimex delt ut limfeller med lokkemat. **Alle beboere** vil få utlevert limfeller med lokkemat.
16. Styrelederen har laget en lukket **Facebook** gruppe med navn: **Vestparken 5**. Vi oppfordrer alle til å bruke denne siden. Denne siden er ment som en oppslagstavle fra styret til beboerne. Denne siden er ikke et diskusjons forum, men har du spørsmål sendes det til styre vestparken5@styrommet.no



17. Fuktighetsskaden i oppg-13. er reparert, samt tak-skaden som er årsaken til dette er også reparert.
18. Trappen v/garasjeporten. Styreformann har kontaktet Mattilsynet vedr. avfallsbeholdere under trappen og hva som skal gjøres med dette. Styreformann følger opp.
19. Utleie av leiligheter. Det er noen som leier leiligheter direkte fra megler. Dette vanskeligjør å ha oversikt over leietakerne i borettslaget. Borettslagets vedtekter må følges.
20. Bruk av Takterrasse i oppg.-11.

Av diverse hensyn, har styret besluttet at bruk av takterrassen må skje etter avtale med styret.
Opplysningsskilt er satt opp på døren med følgende punkter:
 - a) Ikke tillatt å grille eller å tenne bål
 - b) Ikke tillatt å spille høy musikk eller skrike
 - c) Ikke tillatt å nyte alkohol eller å være påvirket av det.
21. Vestparken 5 har laget styrerom. Styret har selv malt, lagt tre lemmer på gulvet og satt opp hyller. Nå brukes rommet til diverse møter og til driftsoppfølging i Vestparken5 borettslag
22. Julegrantenningen for 2020 forgikk under rolige omstendigheter. Dette for å imøtekomme nødvendige smitteverntiltak.
23. Styret har bestilt 2-stk. containere til bruk av beboerne den 29. April 2021 og 20.mai 2021. Dette så ut til å være veldig nyttig for beboerne tidligere år, så det gjentas i år også.
24. Styret har registrert dårlig rehabiliteringsarbeid som ble gjennomført i bygg-11 i 2017. Synlige skader av murpuss. Styrelederen ser svært alvorlig på denne saken og vil ta opp dette med tidligere styret i Vestparken5 borettslag v/styreformann, Obosprosjekt, Obosforvaltning og Brafas (entreprenøren som har utført rehabiliteringen).
Beboerne vil bli holdt løpende orientert.
25. Låneavtalen vedr. rehabilitering av Bygg-11 vil bli gjennomgått og en skriftlig kommentar vil bli gitt dere når dette er ferdig avklart.
26. Brannvesenet ble invitert for å gå gjennom brannsikkerheten og det utstyret vestparken 5 har. Tilbakemeldingen var god.
27. Styret har inngått en avtale med Telia for levering av internett og TV for borettslaget. Denne avtalen erstatter den gamle avtalen med Telenor.
28. Schneider Elektric tok årskontroll på brannvarslingsanlegget i Vestparken5 og en klokke test ble utført. Alt fungerer bra.

29. Styret har vedtatt å rehabilitere fuktighetsskade på veggen mot Ola Hagebergs gate.
Fuktighets skaden er reparert
30. Styret har vedtatt å male tre rekkverkene i vestparken5 borettslag. **Maling og reparasjon av tre rekkverket er ferdig gjennomført**
31. For å bekjempe spredning av Coronasmitte har Styret har satt opp berøringsfri dispensere i alle oppganger.



Styrets plan & målsetning f.o.m 2020 t.o.m 2023:

- a. Maling av tre rekkverk (dette blir utført i **2020**)
- b. Reparasjon av fuktighetskader på veggen mot Ola Hagebergs gate.
Dette er ferdig reparert.
- c. Maling av alle oppgangene (Oppg. 15, Oppg. 13 og Oppg. 11).
Dette blir utfør innen **2022**.
- d. Oppdatering & modernisering av panel for ringeklokker i alle oppganger. Dette vil bli utført innen **2023**.

Konklusjon:

Styret er fornøyd med det arbeidet som er utført hittil og ser positivt mot 2021



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 881 639.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 657 154.

Resultat

Årets resultat på kr 4 669 666 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 207 161 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 462 505.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 020 563 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 360 000 til normalt 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 5 Borettslag.

Lån

Vestparken 5 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestparken 5 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 5 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-10 17:32:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: NDDIF-PEI-PM-UBDOI-7DPTX-POSIV-BC6MV

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/validate>

14 av 39



Vestparken 5 Borettslag

VESTPARKEN 5 BORETTSLAG ORG.NR. 992 534 354, KUNDENR. 5873

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 739 936	2 136 585	2 739 936	2 020 563
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 669 666	2 637 341	2 113 000	2 050 325
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 215 221	-2 033 991	-1 996 000	-2 337 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 207 161	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		33 344	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-719 373	603 350	117 000	-286 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 020 563	2 739 936	2 856 936	1 733 888

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 176 054	2 945 232
Kortsiktig gjeld	-155 491	-205 296
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 020 563	2 739 936

VESTPARKEN 5 BORETTSLAG ORG.NR. 992 534 354, KUNDENR. 5873



Vestparken 5 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 842 142	4 095 844	4 071 648	3 821 916
Innkrevde felleskostnader	2	2 590 020	2 856 456	2 674 352	2 422 084
Andre inntekter	3	449 477	22 180	5 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 881 639	6 974 480	6 751 000	6 274 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 150	-21 000	-26 675
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-150 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-11 176	-8 384	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-125 813	-122 268	-127 500	-130 000
Konsulenthonorar	7	-49 021	-39 070	-80 000	-79 000
Drift og vedlikehold	8	-592 340	-186 568	-290 000	-360 000
Forsikringer		-148 565	-140 506	-139 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-584 468	-369 574	-425 500	-791 000
Garasjer		0	0	-110 000	-110 000
Kostnader sameie	19	-132 230	-73 100	0	0
Energi/fyring		-259 038	-383 038	-380 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 633	-274 821	-285 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-264 196	-380 626	-375 000	-389 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 657 154	-2 149 104	-2 395 000	-2 821 675
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		2 207 161	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 431 646	4 825 376	4 356 000	3 452 325
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 520	24 649	0	0
Finanskostnader	12	-1 778 500	-2 212 684	-2 243 000	-1 402 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 761 981	-2 188 035	-2 243 000	-1 402 000
ÅRSRESULTAT		4 669 666	2 637 341	2 113 000	2 050 325
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 669 666	2 637 341		

VESTPARKEN 5 BORETTSLAG
ORG.NR. 992 534 354, KUNDENR. 5873



Vestparken 5 Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	132 755 500	132 755 500
Tomt		6 080 000	6 080 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	184 418	217 761
SUM ANLEGGSMIDLER		139 019 918	139 053 261
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		522	46 504
Kundefordringer		441 877	5 805
Forskuddsbetalte kostnader		76 417	68 169
Andre kortsiktige fordringer	14	14 289	13 042
Driftskonto OBOS-banken		152 150	132 649
Sparekonto OBOS-banken		1 490 799	2 679 063
SUM OMLØPSMIDLER		2 176 054	2 945 232
SUM EIENDELER		141 195 971	141 998 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 76 * 5000		380 000	380 000
Annen egenkapital	15	25 453 207	20 783 542
SUM EGENKAPITAL		25 833 207	21 163 542
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	84 589 373	90 011 755
Borettsinnskudd	17	30 617 900	30 617 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 207 273	120 629 655
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 133	76 969
Leverandørgjeld		62 719	115 226
Påløpte renter		7 639	13 101
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 491	205 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 195 971	141 998 493
Pantstillelse	18	149 135 500	138 835 500
Garantiansvar	19	12 112	103 682



Vestparken 5 Borettslag

Lørenskog, 10.05.2021
Styret i Vestparken 5 Borettslag

Ali A I Abder-razzag/s/

Marianne Bjørke/s/

Ellen Marie Moene/s/

Jon Sundsbø/s/

Selma Taslidza/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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.



Vestparken 5 Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 437 608
Lån rehabilitering	152 412
Kapitalkostnader på IN-lån	3 892 417
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-50 275
Overført til kapitalkostnader	-3 842 142
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 590 020

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Andel avfallsrom	19 800
Korrigeringer på reskontro	184
Internett	10 620
Strøm tidligere år garasjelaget	418 873
SUM ANDRE INNTEKTER	449 477

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 175 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 176.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 821
SUM KONSULENTHONORAR	-49 021

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-329 237
Drift/vedlikehold VVS	-27 042
Drift/vedlikehold elektro	-40 583
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 891
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 382



Vestparken 5 Borettslag

Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 617
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-592 340

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-584 468
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-584 468

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 095
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 746
Driftsmateriell	-5 873
Lyspærer og sikringer	-5 082
Vaktmestertjenester	-59 866
Vakthold	-30 970
Renhold ved firmaer	-98 064
Snørydding	-1 995
Andre fremmede tjenester	-12 761
Kontor- og datarekvisita	-3 776
Trykksaker	-1 197
Andre kontorkostnader	-17 293
Telefon/bredbånd	-1 098
Telefon, annet	-1 077
Porto	-3 179
Bank- og kortgebyr	-3 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-264 196

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 736
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 316
Andre renteinntekter	287
SUM FINANSINNTEKTER	16 520

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 670 885
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-107 615
SUM FINANSKOSTNADER	-1 778 500



Vestparken 5 Borettslag

NOTE: 13

BYGNINGER

Bygning	132 755
	500
	132 755
SUM BYGNINGER	500

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.101/bnr.172 M. flere

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	14 289
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 289

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 604 318
Egenkapital fra IN tidligere	20 977 608
Egenkapital fra IN 2020	2 207 161
Reduksjon EK fra IN	-1 335 880
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 453 207

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

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-7 500 000
Nedbetalt tidligere	2 000 000
Nedbetalt i år	1 043 964
	-4 456 036

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 35 år.

	-108 217
Opprinnelig 2013	600
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 728 237
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 171 257
Nedbetalt tidligere, IN	20 977 608
Nedbetalt i år, IN	2 207 161



Vestparken 5 Borettslag

	-80 133
	337
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-84 589
	373

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-30 617
	900
	-30 617
	900

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 617 900
Pantelån	84 589 373
Beregnete IN-forpliktelser	21 848 889
TOTALT	137 056
	162

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

Bygninger	132 755
Tomt	500
	6 080 000
TOTALT	138 835
	500

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 50 % av Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4

4 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenskog Senter Vest

Garasjesameie 4 og utgjør kr 12.112. Selskapets andel i Lørenskog Senter Vest

Garasjesameie 4 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie

4 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameiet".



Annen informasjon om borettslaget

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 864777. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vestparken 5 Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styre foreslår en økning på 2,4% av styrets honorar. Dette tilsvarer avrundet kr. 5000

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 180 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Viktig! Se vedlagt vedlegg som inneholder valgkomiteens innstilling og styrets innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Ali Razzag

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Ida Save

Jon Sundsbø

Selma Taslidza

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Iselin Halvorsen

Jahangir Shazad Bhatti

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Ellen Moene

Iselin Halvorsen

Vedlegg

1. valg og innstilling.pdf



Det stilles store krav til styrelederen og øvrige styremedlemmer

Når det gjelder krav til styreformann og styremedlemmer har styret analysert og kommet frem til følgende behov som passer godt til Vestparken 5 borettslag.

Styrets sammensetning bør bestå av:

1. Et styremedlem som behersker fakturaer og faktura kontroll.
2. Et styremedlem som sekretær som behersker generelle sekretær kunnskaper, arkivhåndtering og notat- og rapportskrivning.
3. Et styremedlem med god teknisk innsikt, god datakompetanse og logisk tenking. Dette er viktig for å betjene styrerommet som oppfølging av diverse data, kamera & videoutstyr, samt heiser, ventilasjonsanlegg og elektriske instillasjoner som tilhører borettslaget.
4. Styrelederen. Det bør stilles store krav til styreledervervet. Han/hun må ha god utdannelse med leder erfaring, økonomistyring, personalhåndtering og logisk tenking.

Valgkomitéens innstilling 2021

Lørenskog den 5/4-2021

Valgkomiteen støtter og ber om gjenvalg av det sittende styret, med **Ali Razzag** som styreleder.

Dette styret har vist solid administrative og økonomiske resultater. Gjenvalg av den sittende styret er meget viktig for gjennomføringen av de planlagte prosjekter for de kommende to år.

Valgkomiteen støtter og ber om valg av journalist **Ida Save**, Dr. Wendtsgt. 11, som styremedlem og sekretær, da Ellen Moene ikke stiller til gjenvalg..

Valgkomiteen støtter og ber om valg av **Ellen Moene** tidligere styremedlem og **Iselin Halvorsen** tidligere styremedlem, til valgkomiteens nye medlemmer i tidsrommet 2021 - 2022..

Valgkomiteens medlem

Selma Taslidza

Valgkomiteens medlem

Bhatti Jahangir Shazad



Styret foreslår av ovennevnte grunner følgende kandidater

Ali Razzag	Stiller til gjenvalg for 2 år som styreleder
Jon Sundsbø	Stiller til gjenvalg for 2 år som styremedlem / (Faktura kontroll).
Selma Taslidza	Stiller til gjenvalg for 2 år som styremedlem ()
Ida Save	Stiller til valg for 1 år som styremedlem / (sekretær arbeide)
Jahangir Shazad Bhatti	Stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år
Iselin Halvorsen	stiller til valg som varamedlem for 1 år

Styret foreslår følgende kandidater til Valgkomiteen:

Ellen Moene	stiller til valg som medlem i valgkomiteén for 1 år
Iselin Halvorsen	stiller til valg som medlem i valgkomiteén for 1 år



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.