



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 714 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Victoria Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 205 309	2 221 700
Sum inntekter		4 205 309	2 221 700
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 286 827	2 262 301
Sum kostnader		1 457 977	2 433 451
Driftsresultat		2 747 332	-211 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 940	11 042
Sum finansinntekter		7 940	11 042
Annen finanskostnad		891 461	533 821
Sum finanskostnader		891 461	533 821
Netto finans		-883 521	-522 779
Resultat før skattekostnad		1 863 811	-734 530
Årsresultat		1 863 811	-734 530
Totalresultat		1 863 811	-734 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 863 811	-734 530
Sum overføringer og disponeringer		1 863 811	-734 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 625 213	72 627 129
Sum varige driftsmidler		72 625 213	72 627 129
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 625 213	72 627 129
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	1
Andre fordringer		169 162	152 953
Sum fordringer		169 163	152 954
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		290 759	639 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 759	639 303
Sum omløpsmidler		459 922	792 256
SUM EIENDELER		73 085 135	73 419 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 294 447	39 430 635
Sum opptjent egenkapital		41 294 447	39 430 635
Sum egenkapital		41 474 447	39 610 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 948 212	19 162 545
Øvrig langsiktig gjeld		14 516 000	14 516 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 464 212	33 678 545
Sum langsiktig gjeld		31 464 212	33 678 545
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 504	4 355
Leverandørgjeld		19 522	122 996
Annen kortsiktig gjeld		11 450	2 854
Sum kortsiktig gjeld		146 476	130 205
Sum gjeld		31 610 688	33 808 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 085 135	73 419 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371305

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 714 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Victoria Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 205 309	2 221 700
Sum inntekter		4 205 309	2 221 700
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 286 827	2 262 301
Sum kostnader		1 457 977	2 433 451
Driftsresultat		2 747 332	-211 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 940	11 042
Sum finansinntekter		7 940	11 042
Annen finanskostnad		891 461	533 821
Sum finanskostnader		891 461	533 821
Netto finans		-883 521	-522 779
Resultat før skattekostnad		1 863 811	-734 530
Årsresultat		1 863 811	-734 530
Totalresultat		1 863 811	-734 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 863 811	-734 530
Sum overføringer og disponeringer		1 863 811	-734 530



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		72 625 213	72 627 129
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 625 213	72 627 129
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	1
Andre fordringer		169 162	152 953
Sum fordringer		169 163	152 954
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 759	639 303
Sum omløpsmidler		459 922	792 256
SUM EIENDELER		73 085 135	73 419 385
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	41 294 447	39 430 635
Sum opptjent egenkapital	41 294 447	39 430 635
Sum egenkapital	41 474 447	39 610 635
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 948 212	19 162 545
Øvrig langsiktig gjeld	14 516 000	14 516 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 464 212	33 678 545
Sum langsiktig gjeld	31 464 212	33 678 545
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 504	4 355
Leverandørgjeld	19 522	122 996
Annen kortsiktig gjeld	11 450	2 854
Sum kortsiktig gjeld	146 476	130 205
Sum gjeld	31 610 688	33 808 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 085 135	73 419 385



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5836

Vestparken 3 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestparken 3 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 17:30, Liv & Røre – Lørenskog storsenter (Triaden).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestparken 3 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torill Simonsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Indiane W. Stang
- Morten Jenberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torill Simonsen	Rastastien 16
Styremedlem	Morten Jenberg	Søster Mathildes Gate 25
Styremedlem	Anette Indiane W Stang	Søster Mathildes Gate 25

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vestparken 3 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Vestparken 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991714456, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 160

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Denne perioden har vært litt rar. Som mange av dere vet, så har jeg slitt med sykdom i noen år nå, og en dag ble det bare for mye for meg. Etter å ha gått med dårlig samvittighet for styrearbeidet i lengre tid, sa det bare stopp og jeg klarte helt enkelt ikke mer. Jeg ringte til Torill å sa at nå bare MÅ du ta over lederrollen, og hun sa ja uten å nøle da hun visst hvordan jeg hadde det, samt at hun var godt innsatt i styrets arbeide.

Så hun tok over lederrollen på strak arm, og hennes innsats innen det økonomiske er helt genial!!! Det er ikke den ting innen økonomi hun ikke kan! Og hun har stålkontroll! Så jeg kan puste ut og vite at vi er i de beste hender!!!!

Det er ikke bare bare å gi slipp på denne rollen. Som dere vet har jeg forsøkt dette flere ganger før med ymse resultater. Men nå kan jeg konsentrere meg om «det dagliste» og slippe alt det økonomiske, med en supergrisk kommune og alle andre ting som en styreleder MÅ ha kontroll på. Og dette er et nitidig arbeide. Vi får ikke informasjonen sendt til oss, dette må vi lete opp selv... Og her er Torill et unikum. Hun kan alt om noter og punkter og hva som skal være med av all dokumentasjon.

Så alle sammen: STÅENDE APPLAUS OG EVIG TAKK TIL TORILL FOR HENNES INNSATS!

Nesegrus beundring fra Anette

Perioden som har vært:

- Vi har i denne perioden hatt 5 fysiske møter, samt nesten daglig telefon/mail kontakt.
- Vi har brukt mye tid på gjennomgang av økonomi, og gjennomgang av våre avtaler. Vi har også hatt flere bedrifter inn for nye anbud.
- Det ble gjennomført rens av vifter, samt innhentet tilbud til de beboere som ønsket å skifte til nye ventilatorer.
- Styret har også engasjert seg i garasje sameiet, og har blant annet fått igjennom en struktur på elbil ladning slik at de som ikke har elbiler, ikke lenger subsidierer strøm til disse.
- Styret har også jobbet mot kommunen med tomtegrenser, kloakk og kum forholdene våre, for å finne løsning på problemet med overvann og hvem som eier hva rundt her.
Dette er en lang prosess som har pågått i mange år og tar mye tid. Tomtegrensene er nå skilt ut og vi har nå fått tildelt vårt område. Vi vil samarbeide med de andre borrettslagene / sameiene rundt her når det gjelder vedlikehold av disse. Vaktmester har planer for parken og vi er i dialog om dette.
- Godt samarbeid med vaktmester og borrettslagene rundt oss i denne styreperioden.
- Vi har også som vanlig hatt dugnad i mai med muligheter til å kaste søppel i isekk, og med sosialt samhold etterpå.
- Styret har også i denne perioden hatt fokus på HMS og trygghet for alle beboere.



Fremtidige planer: (1-3-5 år)

- Vedlikeholde verandaer – bytte råtnete terrassebord, beise verandaer/boder.
- Male oppgangene
- Bytte lysarmaturer i fellesområder til mer miljøvennlig belysning
- Porttelefonanlegg



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 3 Borettslag.

Lån

Vestparken 3 Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTPARKEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J24EC-QJ378-BNIAZ-V8P3E-E8K6Q-8YQ5Y



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: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-02 08:59:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J24EC-QJ378-BNIAZ-V8P3E-E8K6Q-8YQ5Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 24

Årsrapport 2023.pdf



VESTPARKEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 991 714 456, KUNDENR. 5836

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	662 052	1 256 829	662 052	313 446
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 863 811	-734 530	420 350	316 351
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-406 726	-549 008	-473 000	-365 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-1 807 607	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	1 916	-11 238	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-348 606	-594 777	-52 650	-48 649
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	313 446	662 051	609 402	264 797
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	459 922	792 256		
Kortsiktig gjeld	-146 476	-130 205		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	313 446	662 051		



VESTPARKEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 991 714 456, KUNDENR. 5836

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		917 666	805 006	797 904	900 024
Innkrevde felleskostnader	2	1 480 036	1 416 694	1 862 096	1 811 976
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 397 702	2 221 700	2 660 000	2 712 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-11 076	-12 737	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 110	-90 478	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-13 715	-62 345	-75 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-158 972	-1 121 601	-285 000	-119 999
Forsikringer		-112 502	-103 843	-114 000	-119 000
Kommunale avgifter	8	-408 443	-373 895	-310 000	-460 000
Andre anlegg	9	-77 987	-62 602	-60 000	-65 000
Energi/fyring		-36 441	-43 714	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 488	-167 130	-180 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-161 093	-223 958	-198 500	-135 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 457 977	-2 433 451	-1 526 650	-1 438 649
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		939 725	-211 751	1 133 350	1 273 351
Innbetalt andel fellesgjeld		1 807 607	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 747 332	-211 751	1 133 350	1 273 351
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 940	11 042	0	0
Finanskostnader	12	-891 461	-533 821	-713 000	-957 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-883 521	-522 779	-713 000	-957 000
ÅRSRESULTAT		1 863 811	-734 530	420 350	316 351
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-734 530		
Til annen egenkapital		1 863 811	0		



VESTPARKEN 3 BORETTSLAG ORG.NR. 991 714 456, KUNDENR. 5836

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	69 700 000	69 700 000
Tomt		2 880 000	2 880 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	45 213	47 129
SUM ANLEGGSMIDLER		72 625 213	72 627 129
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		40 538	34 520
Kundefordringer		1	1
Forskuddsbetalte kostnader		124 820	111 435
Andre kortsiktige fordringer	14	3 804	6 998
Driftskonto OBOS-banken		278 953	133 125
Sparekonto OBOS-banken		11 806	506 178
SUM OMLØPSMIDLER		459 922	792 256
SUM EIENDELER		73 085 135	73 419 385
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5 000		180 000	180 000
Annen egenkapital	15	41 294 447	39 430 635
SUM EGENKAPITAL		41 474 447	39 610 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 948 212	19 162 545
Borettsinnskudd	17	14 516 000	14 516 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 464 212	33 678 545
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 450	2 854
Leverandørgjeld		19 522	122 996
Påløpte renter		84 839	4 355
Påløpte avdrag		30 665	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 476	130 205



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 085 135	73 419 385
Pantstillelse	18	121 828 000	121 828 000
Garantiansvar	19	66 292	32 461

Lørenskog, 18.03.2024
Styret i Vestparken 3 Borettslag

Torill Simonsen/s/

Morten Jenberg/s/

Anette Indiane W Stang/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 480 036
Kapitalkostnader på IN-lån	890 299
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 367
Overført til kapitalkostnader	-917 666
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 480 036

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 076.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 715
SUM KONSULENTHONORAR	-13 715

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 850
Drift/vedlikehold VVS	-935
Drift/vedlikehold elektro	-3 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 029
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 045
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 972



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-222 867
Renovasjonsavgift	-185 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-408 443

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG**

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2	-77 987
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-77 987

SUM ANDRE ANLEGG**-77 987****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-1 950
Driftsmateriell	-3 857
Vaktmestertjenester	-69 000
Renhold ved firmaer	-67 357
Andre fremmede tjenester	-1 400
Kontor- og datarekvisita	-1 653
Trykksaker	-891
Andre kontorkostnader	-90
Porto	-720
Bank- og kortgebyr	-2 744
Velferdskostnader	-6 265
Konstaterte tap	-166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 093

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 127
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 628
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 098
Andre renteinntekter	87
SUM FINANSINTEKTER	7 940

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-225 074
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-631 552



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 800
OBOS-banken	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-891 461

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	69 700 000
SUM BYGNINGER	69 700 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.101/bnr.160

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	3 804
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 804

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 590 759
Egenkapital fra IN tidligere år	42 185 672
Egenkapital fra IN 2023	1 807 607
Reduksjon EK fra IN	-7 109 591
SUM ANNEN EGENKAPITAL	41 474 447

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-4 763 507
Nedbetalt tidligere	188 812
Nedbetalt i år	105 739
	-4 468 956

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-700 000
Nedbetalt tidligere	2 675
Nedbetalt i år	14 873
	-682 452

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2007	-58 064 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 987 803
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	286 114
Nedbetalt tidligere, IN	42 185 672
Nedbetalt i år, IN	1 807 607
	-11 796 804
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 948 212

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-14 516 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 516 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 516 000
Pantelån	16 948 212
Påløpte avdrag	30 665
Beregnete IN-forpliktelser	36 883 688
TOTALT	68 378 565

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

Bygninger	69 700 000
Tomt	2 880 000
TOTALT	72 580 000

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

Selskapet eier 10,92 % av Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenskog Sentrum Vest

Garasjesameie 2. Garantiansvaret refererer seg til

Garasjesameie 2 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenskog

Sentrum Vest Garsjesameie 2 og utgjør kr. 66.292,-.

Selskapets andel i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenskog Sentrum Vest

Garsjesameie 2 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg".



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2427826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 5836 Selskapsnavn: Vestparken 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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