



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993229873

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 779 475	6 989 288
Sum inntekter		4 779 475	6 989 288
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 812 807	1 556 086
Sum kostnader		1 926 907	1 670 186
Driftsresultat		2 852 568	5 319 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 513	6 460
Sum finansinntekter		16 513	6 460
Annen finanskostnad		1 916 053	1 725 422
Sum finanskostnader		1 916 053	1 725 422
Netto finans		-1 899 540	-1 718 962
Resultat før skattekostnad		953 028	3 600 139
Årsresultat		953 028	3 600 139
Totalresultat		953 028	3 600 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 028	3 600 139
Sum overføringer og disponeringer		953 028	3 600 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 798 782	104 794 916
Sum varige driftsmidler		104 798 782	104 794 916
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 798 782	104 794 916
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 647	89 651
Sum fordringer		79 647	89 651
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		471 489	821 819
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 489	821 819
Sum omløpsmidler		551 136	911 470
SUM EIENDELER		105 349 918	105 706 386

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 166 351	42 213 324
Sum opptjent egenkapital		43 166 351	42 213 324
Sum egenkapital		43 361 351	42 408 324
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 774 431	33 810 427
Øvrig langsiktig gjeld		29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 965 431	63 001 427
Sum langsiktig gjeld		61 965 431	63 001 427
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 297	237 159
Leverandørgjeld		12 839	59 476
Sum kortsiktig gjeld		23 136	296 635
Sum gjeld		61 988 567	63 298 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 349 918	105 706 386



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503456

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 779 475	6 989 288
Sum inntekter		4 779 475	6 989 288
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 812 807	1 556 086
Sum kostnader		1 926 907	1 670 186
Driftsresultat		2 852 568	5 319 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 513	6 460
Sum finansinntekter		16 513	6 460
Annen finanskostnad		1 916 053	1 725 422
Sum finanskostnader		1 916 053	1 725 422
Netto finans		-1 899 540	-1 718 962
Resultat før skattekostnad		953 028	3 600 139
Årsresultat		953 028	3 600 139
Totalresultat		953 028	3 600 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		953 028	3 600 139
Sum overføringer og disponeringer		953 028	3 600 139



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		104 798 782	104 794 916
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 798 782	104 794 916
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 647	89 651
Sum fordringer		79 647	89 651
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 489	821 819
Sum omløpsmidler		551 136	911 470
SUM EIENDELER		105 349 918	105 706 386
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 166 351	42 213 324



Sum opptjent egenkapital	43 166 351	42 213 324
Sum egenkapital	43 361 351	42 408 324
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 774 431	33 810 427
Øvrig langsiktig gjeld	29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld	61 965 431	63 001 427
Sum langsiktig gjeld	61 965 431	63 001 427
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 297	237 159
Leverandørgjeld	12 839	59 476
Sum kortsiktig gjeld	23 136	296 635
Sum gjeld	61 988 567	63 298 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 349 918	105 706 386



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5838

VESTPARKEN 4 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Kongla, Søster Mathildes gate 42.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTPARKEN 4 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5838 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
- 2. 5838 - Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 5838 Vestparken 4 Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr:100 000,-

Forslag til vedtak
Styrehonorar settes til kr. 100 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivar Z. Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gina Kehlet
- Marius Chr. H. Grenaker



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Det har i 2024 vært avholdt 2 fysiske styremøter og blitt behandlet 20 saker. I tillegg har styret løst saker via mail og telefon.

Styret har i 2024, som tidligere år, hatt fokus på økonomien. Styret besluttet i å øke felleskostnadene for 2025 med 10% med virkning fra 1.januar 2025. Det skyldes generelle prisøkninger på tjenester og en økning i forsikringspremien på hele 150%, som i stor grad skyldes vannskader etter lekkasjer på varmtvanns-beredere.

Vi har ikke stort handlingsrom til uforutsette hendelser. Styret vil vurdere felleskostnadene på nytt pr. 1. halvår 2025.

Det er i perioden avholdt ordinær Generalforsamling/ Årsmøte.

Utbedringer 2024:

Det er ikke foretatt noen utbedringer av betydning. Styret har i stor grad hatt fokus på å redusere vannskader i forbindelse med varmtvannsberedere. Mange er skiftet ut eller det er montert waterstop.

Styret planlegger følgende utbedringer i 2025:

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

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

Det ble avholdt dugnad i mai 2024, som vanlig et godt frammøte. Takk til alle som deltok. Det betyr så mye for det gode fellesskapet.

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

DETTE SKAPER ET GODT BOMILJØ.

Styre ønsker alle nye andelseiere velkommen til vårt borettslag.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

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.



5838

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		614 835	452 964
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		953 028	3 600 139
Frdrag for avdrag på langs. lån	17	-835 996	-937 880
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-200 000	-2 495 121
Økning egenkapital i fellesanlegg		-3 866	-5 267
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-86 834	161 871
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		528 000	614 835

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		551 136	911 470
Kortsiktig gjeld		-23 136	-296 635
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		528 000	614 835



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 510 099	2 424 791	2 481 216	2 512 284
Innkrevde felleskostnader	2	2 067 876	2 067 876	2 067 784	2 274 504
Andre inntekter	3	1 500	1 500	1 500	1 500
SUM DRIFTSINTEKTER		4 579 475	4 494 167	4 550 500	4 788 288
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 113	-10 134	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 785	-92 993	-95 800	-101 000
Konsulenthonorar	7	-7 035	-10 681	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-302 819	-194 040	-250 000	-260 000
Forsikringer		-122 087	-94 203	-98 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-684 694	-589 590	-652 000	-750 000
Kostnader sameie	14	-56 506	-55 198	-60 500	-61 000
Energi/fyring		-13 484	-15 005	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 952	-234 906	-257 000	-268 000
Andre driftskostnader	10	-263 333	-259 337	-252 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 926 907	-1 670 186	-1 815 900	-1 966 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 652 568	2 823 981	2 734 600	2 822 288
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	2 495 121	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 852 568	5 319 102	2 734 600	2 822 288
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 513	6 460	2 000	0
Finanskostnader	12	-1 916 053	-1 725 422	-1 873 000	-1 874 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 899 540	-1 718 962	-1 871 000	-1 874 000
ÅRSRESULTAT		953 028	3 600 139	863 600	948 288
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		953 028	0		
Til annen egenkapital		0	3 600 139		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 644 250	101 644 250
Tomt		3 120 000	3 120 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	34 532	30 666
SUM ANLEGGSMIDLER		104 798 782	104 794 916
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		68 371	64 249
Andre kortsiktige fordringer	15	11 276	25 402
Driftskonto OBOS-banken		303 922	418 184
Sparekonto OBOS-banken		167 567	403 635
SUM OMLØPSMIDLER		551 136	911 470
SUM EIENDELER		105 349 918	105 706 386
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 5 000		195 000	195 000
Opptjent egenkapital	16	43 166 351	42 213 324
SUM EGENKAPITAL		43 361 351	42 408 324
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 774 431	33 810 427
Borettsinnskudd	18	29 191 000	29 191 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 965 431	63 001 427
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 839	59 476
Påløpte renter		10 297	166 321
Påløpte avdrag		0	70 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 136	296 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 349 918	105 706 386
Pantstillelse	19	112 270 938	107 755 848
Garantiansvar	14	6 957	3 634

Lørenskog, 02.04.2025
Styret i Vestparken 4 Borettslag

Aina Signe Guro Bøen /s/

Ivar Knut Pedersen /s/

Per Morten Olsen /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 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. 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 067 876
Kapitalkostnader på IN-lån	2 499 615
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 484
Overført til kapitalkostnader	-2 510 099
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 067 876

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 113.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 035
SUM KONSULENTHONORAR	-7 035

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-231 400
Drift/vedlikehold elektro	-5 583
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 745
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 659
Egenandel forsikring	20 000
Kostnader dugnader	-3 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-302 819

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-684 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-684 694

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

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-238 693
Vakthold	-13 039
Andre fremmede tjenester	-5 013
Trykksaker	-1 924
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-975
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 333

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 581
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 932
SUM FINANSINNETEKTER	16 513

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 884 836
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-31 217
SUM FINANSKOSTNADER	-1 916 053

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.101/bnr.175

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden garasjesameiet som utgjør kr 6 957.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under "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.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-Lån	11 276
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 276

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 719 583
Egenkapital fra IN tidligere	38 213 330
Egenkapital fra IN 2024	200 000
Reduksjon EK fra IN	-4 966 562
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 166 351

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2020	-1 275 000	
Nedbetalt tidligere	645 251	
Nedbetalt i år	210 733	
		-419 016

OBOS

Renter 31.12.2021: 5,75 % løpetid 36 år

Opprinnelig, 2012	-75 573 250	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 179 242	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	625 263	
Nedbetalt tidligere, IN	38 213 330	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
		-32 355 415

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-32 774 431
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et serielån/annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 191 000
Pantelån	32 774 431
Beregnete IN-forpliktelser	33 446 768
TOTALT	95 412 199

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTPARKEN 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 borettslaget 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

Hans Petter Urkedal
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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 13:57:29 UTC



Penneo Dokumentno: ktel: 6NT13-EAWGW-EH4Z2-ILVW0-WOXN2-0WTFNO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 20



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5838 Selskapsnavn: VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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