



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 085 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 2 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: 22.05.2025

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, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991085858

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		3 469 071	3 256 830
Sum inntekter		3 469 071	3 256 830
Kostnader			
Lønnskostnad		152 894	102 690
Annen driftskostnad		1 816 643	1 285 109
Sum kostnader		1 969 537	1 387 799
Driftsresultat		1 499 534	1 869 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 961	18 634
Sum finansinntekter		21 961	18 634
Annen finanskostnad		1 235 724	1 078 946
Sum finanskostnader		1 235 724	1 078 946
Netto finans		-1 213 763	-1 060 312
Resultat før skattekostnad		285 771	808 720
Årsresultat		285 771	808 720
Totalresultat		285 771	808 720
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 771	808 720
Sum overføringer og disponeringer		285 771	808 720



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		70 924 532	70 920 666
Sum varige driftsmidler		70 924 532	70 920 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 924 532	70 920 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32	1 480
Andre fordringer		70 674	71 189
Sum fordringer		70 706	72 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 605	758 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 605	758 106
Sum omløpsmidler		689 311	830 775
SUM EIENDELER		71 613 843	71 751 441

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 820 131	28 534 359
Sum opptjent egenkapital		28 820 131	28 534 359
Sum egenkapital		29 000 131	28 714 359
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 125 251	21 558 805
Øvrig langsiktig gjeld		21 267 000	21 267 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 392 251	42 825 805
Sum langsiktig gjeld		42 392 251	42 825 805
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 684	144 727
Leverandørgjeld		95 716	20 862
Skyldige offentlige avgifter		5 652	
Annen kortsiktig gjeld		113 409	45 687
Sum kortsiktig gjeld		221 461	211 277
Sum gjeld		42 613 712	43 037 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 613 843	71 751 441



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478783

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 085 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 2 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: 22.05.2025

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 991 085 858
VESTPARKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 469 071	3 256 830
Sum inntekter		3 469 071	3 256 830
Kostnader			
Lønnskostnad		152 894	102 690
Annen driftskostnad		1 816 643	1 285 109
Sum kostnader		1 969 537	1 387 799
Driftsresultat		1 499 534	1 869 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 961	18 634
Sum finansinntekter		21 961	18 634
Annen finanskostnad		1 235 724	1 078 946
Sum finanskostnader		1 235 724	1 078 946
Netto finans		-1 213 763	-1 060 312
Resultat før skattekostnad		285 771	808 720
Årsresultat		285 771	808 720
Totalresultat		285 771	808 720
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 771	808 720
Sum overføringer og disponeringer		285 771	808 720



Organisasjonsnr: 991 085 858
VESTPARKEN 2 BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		70 924 532	70 920 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 924 532	70 920 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32	1 480
Andre fordringer		70 674	71 189
Sum fordringer		70 706	72 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 605	758 106
Sum omløpsmidler		689 311	830 775
SUM EIENDELER		71 613 843	71 751 441
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	28 820 131	28 534 359
Sum opptjent egenkapital	28 820 131	28 534 359
Sum egenkapital	29 000 131	28 714 359
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 125 251	21 558 805
Øvrig langsiktig gjeld	21 267 000	21 267 000
Sum annen langsiktig gjeld	42 392 251	42 825 805
Sum langsiktig gjeld	42 392 251	42 825 805
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 684	144 727
Leverandørgjeld	95 716	20 862
Skyldige offentlige avgifter	5 652	
Annen kortsiktig gjeld	113 409	45 687
Sum kortsiktig gjeld	221 461	211 277
Sum gjeld	42 613 712	43 037 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 613 843	71 751 441



Organisasjonsnr: 991 085 858
VESTPARKEN 2 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 2025

Innkalling

S.nr. 5758

VESTPARKEN 2 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i VESTPARKEN 2 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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Kongla Skårerbyen, Søster Mathildes gate 42, Lørenskog..

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.

Beboermøte

Årsmøtet skjer etter egne retningslinjer for dette ut fra lovbestemte krav og det er ikke rom for å ha generelle diskusjoner eller behandle annet enn det som står i innkallingen.

Etter at selve årsmøtet er avsluttet så tar vi 5 minutter pause og benstrekking og deretter er styret tilgjengelig for beboermøte der alt mulig kan informeres om og tas opp med styret.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vibbo er den offisielle kommunikasjonskanalen
7. Innglassing / tak over terrasse/balkong
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTPARKEN 2 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, som møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

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. 5758 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
2. 5758 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 5758 Vestparken 2 Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert satt til kr 132.000.

Ekstern styreleder honorar har i henhold til avtale fastsatt til: 73.728 + evt tilleggsoppgaver (befaringer, prosjektledelse utbedring råteskader, reforhandling avtaler, få på plass rammeavtaler/serviceavtaler få på plass HMS rutiner/system og vedlikeholdsoversikt og annet).

Det betyr at det blir ca 50.000 kroner for fordeling på styremedlemmene forøvrig og det er samme beløp som er blitt praktisert tidligere år.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås som budsjettert satt til kr 132.000.

Sak 6

Vibbo er den offisielle kommunikasjonskanalen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vibbo er kommunikasjonskanalen mellom sameiet/styret og eiere/beboere. Alle eiere er pliktige til å registrere seg på Vibbo slik at det er enkelt og effektivt å kommunisere.



Eiere er pliktig til å invitere inn sine leietakere til Vibbo når de flytter inn og viktig slik at de får nyttig og viktig informasjon fra sameiet.

Styrets innstilling

Det er til tider vanskelig og tidkrevende for styret å følge opp med informasjon til alle og ved tilfeller der leietakere må kontaktes, f.eks. i forbindelse med klager (støy, røyk eller annen sjenerende lukt). Styret vil være behjelpelig og vise fleksibilitet med eldre eller andre eiere som ikke er digitalt kyndige.

Forslag til vedtak

Legge inn §12 i vedtektene om at alle eiere er pliktig for å være tilgjengelig på Vibbo og at ved utleie er eier ansvarlig for å invitere inn sine leietakere slik at de får nyttig og viktig informasjon fra styret/sameiet.

Sak 7

Innglassing / tak over terrasse/balkong

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet inn ønske om tak over balkong/terrasse i øverste etasje. Det er også kommet signal om mulig interesse for innglassing av balkong/terrasse slik som hos nabo borettslag.

Styrets innstilling

Styret er åpne for dette men at det i første omgang innhentes informasjon om interesse for dette i Vestparken 2 Borettslag, deretter å innhente forslag til design og tilbud på dette. Det vil deretter kunne presenteres i ekstraordinær generalforsamling for eventuelt vedtak.

Forslag til vedtak

Styret bes om å kartlegge ønske om innglassing av balkonger/terrasser og deretter innhente design/løsning og priser slik at dette kan presenteres på ekstraordinært møte i borettslaget.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Lars Egil Sætrang og styremedlem Grethe Pettersen er ikke på valg i år.

Innstilling

Styret foreslår å velge samme styremedlem som har vært i styret.

Når det gjelder vara-medlem så er den posisjonen åpen og fint om det er noen som melder seg til vervet på årsmøtet. Ifølge vedtektene kan det velges inntil 2 varamedlemmer men ikke noe krav om dette.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Idunn Helene Pedersen

Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ledig verv



Styrets årsrapport

Styrets årsberetning

Det har vært avholdt 11 styremøter med referat i tillegg til løpende kommunikasjon styremedlemmene imellom.

Styret har jobbet med å få på plass nødvendig informasjon for styrearbeidet og beslutninger som skal tas. Dette er ikke kommet i mål ennå men vi er på god vei. Dette omfatter også full oversikt over avtaler og leverandører som grunnlag for forbedrede betingelser i tiden fremover.

Det har vært en god del kommunikasjon med eiere/beboere gjennom Vibbo (som anbefales), epost, telefon og møter.

Det er oppdaget at det er (foreldede) avtaler mellom nabo borettslag/sameie som har medført møter med styreledere der dette gjelder og leverandør i denne forbindelse.

Det er påstartet forberedende arbeide i forbindelse med prosjekter når det gjelder fasaderehabilitering (råteskader) og ventilasjonsløsningen.

Når det ble varslet om årsmøte så fikk styret tilbakemeldinger om at det var ønskelig med fysisk årsmøte og fikk dette endret slik at det var mulig.

Oppgaver utført siste styreår:

- Avklaring rundt avtaler med nabo borettslag/sameier om uteområdene (gressklipping, snømåking, avfallshåndtering)
- Startet å få inn avtaler fra leverandørene til borettslaget så disse er registrert og tilgjengelige
- Fått på plass moderne nøkkelbrikke/mobilnøkkel system for mindre vedlikehold og reparasjoner i tiden fremover
- Fått på plass elektrisk åpning av tunge brannører i underetasjene
- Startet reforhandling av vaktmester og renholdsavtalene
- Reforhandlet til ny avtale om heiskontroll (med Heiskontrollen AS) med OBOS rabatt
- Forhandlet frem ny avtale om bredbånd/TV tjenester (Telenor)
- Møtevirksomhet med styreledere for naboborettslagene/sameiene
- Utbedring av problemer med heisen i nr. 7
- Kartlegging av råteskader/fasade
- Befaringer for service av ventilasjonssystemet
- Oppfølging av forsikringssaker
- Utbedring av problemer med brannør inn til boder/garasje i underetasjen i nr. 7
- Oppfølging av klager på røyklukt i 1. etasje i nr. 9 (fremdeles ikke løst)
- Utarbeidet budsjett for 2025
- Påstartet arbeide med utskiftning av belysning i fellesområder (ikke tillatt å selge lysstoffrør basert belysning lenger så denne endres over til LED basert belysning)
- Startet med å legge ut informasjon på Vibbo etter styremøter
- Kontaktet kommunens Plan og bygningsavdeling for å få tak i tegninger av borettslagets bygning og tekniske løsninger.
- Løpende annet vedlikehold (calling etc)



Oppgaver på styrets oppgavelisten for 2025:

- Utbedring av fasade/råteskader
- Kontroll av og service på ventilasjonsløsningen
- Reforhandling av alle avtaler og få på plass serviceavtaler der det er nyttig og rammeavtaler med rabatter (vaktmester, renhold, elektriker, rørlegger, ventilasjon, heiser og brannvarslingssystemet)
- Få på plass beredskapsrutiner for styret (f.eks. ved brann, større vannskader, voldsepisoder, bortfall av elektrisitet, bortfall av vann)
- Problemer med noen av fellesdørene må løses (service eller utskiftning)
- Merking av sykler, umerkede sykler fjernes og kastes (fjerne ubrukte sykler fra kjelleretasjen)
- Bygge opp informasjonen som ligger på Vibbo under "Temaer" slik at det eiere/beboere kan ha av behov for informasjon ligger der og er tilgjengelig 24/7 uten å måtte henvende seg til styret. Alle vil da få samme informasjon om det styret får spørsmål om.
- Oppfølging rundt prosjekt for innglassing av fasader dersom det vedtas av årsmøtet
- Sørg for å få inn avtaler fra de resterende leverandørene til borettslaget
- Få løst problemet med sterk røyklukt i første etasje i nr. 9
- Oppstart av «vedlikehold og bærekraft» modulen i styrets administrasjonsløsning. Kartlegge utført vedlikehold og kartlegge avvik og kommende vedlikehold.
- Fortsette arbeide med utskiftning av belysning i fellesområder (ikke tillatt å selge lysstoffrør basert belysning lenger så denne endres over til LED basert belysning)
- Problemer med noen av fellesdørene må løses (service eller utskiftning)

Orienteringssak:

På beboermøtet vil styret diskutere fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Blant annet vil utbedring av fasade- og råteskader bli tatt opp, samt en mulig økning av felleskostnadene som følge av disse tiltakene.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

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.



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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VESTPARKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 991 085 858, KUNDENR. 5758

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.		619 498	286 787
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		285 771	808 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-433 554	-470 741
Økning egenkapital i fellesanlegg		-3 866	-5 267
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-151 649	332 711
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		467 850	619 498
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		689 311	830 775
Kortsiktig gjeld		-221 461	-211 277
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		467 850	619 498



VESTPARKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 991 085 858, KUNDENR. 5758

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 669 278	0	0	
Innkrevde felleskostnader	2	1 792 464	3 256 795	3 377 000	3 818 069
Vaskeri	9	7 329	0	0	0
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 469 071	3 256 830	3 377 000	3 818 069
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 894	-12 690	-12 690	-18 330
Styrehonorar	4	-134 000	-90 000	-90 000	-132 000
Revisjonshonorar	5	-8 939	-11 076	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-87 965	-83 653	-86 500	-91 000
Konsulenthonorar	6	-35 758	-4 544	-7 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-451 800	-87 064	-311 000	-197 500
Forsikringer		-166 063	-161 919	-176 500	-204 000
Kommunale avgifter	8	-510 607	-419 300	-517 000	-559 000
Kostnader sameie	14	-56 933	-55 198	-60 300	-60 000
Energi/fyring		-31 212	-22 921	-45 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 525	-233 509	-235 000	-238 000
Andre driftskostnader	10	-213 840	-205 925	-219 500	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 969 537	-1 387 799	-1 770 990	-1 777 830
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 499 534	1 869 031	1 606 010	2 040 239
DRIFTSRESULTAT		1 499 534	1 869 031	1 606 010	2 040 239
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 961	18 634	0	0
Finanskostnader	12	-1 235 724	-1 078 946	-1 218 000	-1 211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 213 763	-1 060 312	-1 218 000	-1 211 000
ÅRSRESULTAT		285 771	808 720	388 010	829 239
Overføringer:					
Til annen egenkapital		285 771	808 720		



VESTPARKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 991 085 858, KUNDENR. 5758

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 010 000	68 010 000
Tomt		2 880 000	2 880 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	34 532	30 666
SUM ANLEGGSMIDLER		70 924 532	70 920 666
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32	1 480
Forskuddsbetalte kostnader		63 088	64 198
Andre kortsiktige fordringer	15	7 586	6 991
Driftskonto OBOS-banken		614 223	757 699
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 960	0
Sparekonto OBOS-banken		423	408
SUM OMLØPSMIDLER		689 311	830 775
SUM EIENDELER		71 613 843	71 751 441
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5 000		180 000	180 000
Annen egenkapital	16	28 820 131	28 534 359
SUM EGENKAPITAL		29 000 131	28 714 359
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 125 251	21 558 805
Borettsinnskudd	18	21 267 000	21 267 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 392 251	42 825 805
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 409	42 098
Leverandørgjeld		95 716	20 862
Skyldige offentlige avgifter	19	5 652	0
Påløpte renter		6 684	107 907
Påløpte avdrag		0	36 820
Annen kortsiktig gjeld		0	3 589
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 461	211 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 613 843	71 751 441
Pantstillelse	20	75 605 090	71 090 000
Garantiansvar	14	6 957	3 635
Lørenskog, 03.04.2025			
Styret i Vestparken 2 Borettslag			
Lars Egil Sætrang /s/	Grethe Pettersen /s/	Idunn Helene Pedersen /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.

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 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	1 792 464
Kapitalkostnader lån 1	1 665 088
Reg.kapitalkostnader lån 1	4 190
Overført til kapitalkostnader	-1 669 278
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 792 464

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 894
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 894

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 134 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 898, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 321
Styre og Ledelse AS	-24 438
SUM KONSULENTHONORAR	-35 758

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-293 642
Drift/vedlikehold elektro	-30 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 956
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 879
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 596
Kostnader dugnader	-11 365
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-451 800

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-321 161
Renovasjonsavgift	-189 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-510 607

NOTE: 9**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	7 329
SUM INNETEKTER VASKERI	7 329
SUM VASKERI	7 329

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

Container	-4 224
Annet driftsmateriale	-2 922
Vaktmestertjenester	-184 704
Vakthold	-13 209
Andre fremmede tjenester	-661
Trykksaker	-1 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 898
Andre kontorkostnader	-1 464
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-2 748
Øreavrunding	3
Tap på fordringer,	-23
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 840

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 797
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 469
Andre renteinntekter	427
SUM FINANSINNTEKTER	21 961

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 235 724
SUM FINANSKOSTNADER	-1 235 724

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	68 010 000
SUM BYGNINGER	68 010 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.101/bnr.158

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 Vest Garasjesameie I (LSVG1).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i LSVG1 som utgjør kr 64 560.

Selskapets andel i LSVG1 vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnader i LSVG1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

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

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

Til gode av eierne	7 586
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 586

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 513 796
Egenkapital fra IN tidligere	24 321 088
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-4 014 753
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 820 131

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-banken	
Renter 31.12: 5,790%, løpetid 40 år	
Opprinnelig 2007	-49 623 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 743 107
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	433 554
Nedbetalt tidligere, IN	24 321 088
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-21 125 251

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-21 267 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-21 267 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 960
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 652



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 267 000
Pantelån	21 125 251
Beregnete IN-forpliktelser	1 669 278
TOTALT	44 061 529

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

Bygninger	68 010 000
Tomt	2 880 000
TOTALT	70 890 000

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTPARKEN 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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

Sven Mozart 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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-14 11:58:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1J2M1-FYP60-KUTIP-HDLMC-VUTDI-C83ZQ

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5758 Selskapsnavn: VESTPARKEN 2 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.