



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 221 700	4 100 814
Sum inntekter		2 221 700	4 100 814
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	102 690
Annen driftskostnad		2 262 301	6 126 289
Sum kostnader		2 433 451	6 228 979
Driftsresultat		-211 751	-2 128 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 042	377
Sum finansinntekter		11 042	377
Annen finanskostnad		533 821	316 717
Sum finanskostnader		533 821	316 717
Netto finans		-522 779	-316 341
Ordinært resultat før skattekostnad		-734 530	-2 444 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		-734 530	-2 444 505
Årsresultat		-734 530	-2 444 505
Totalresultat		-734 530	-2 444 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-734 530	-2 444 505
Sum overføringer og disponeringer		-734 530	-2 444 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 627 129	72 615 890
Sum varige driftsmidler		72 627 129	72 615 890
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 627 129	72 615 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	
Andre fordringer		152 953	147 066
Sum fordringer		152 954	147 066
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		639 303	1 171 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		639 303	1 171 202
Sum omløpsmidler		792 256	1 318 268
SUM EIENDELER		73 419 385	73 934 158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 430 635	40 165 166
Sum opptjent egenkapital		39 430 635	40 165 166
Sum egenkapital		39 610 635	40 345 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 162 545	19 011 553
Øvrig langsiktig gjeld		14 516 000	14 516 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 678 545	33 527 553
Sum langsiktig gjeld		33 678 545	33 527 553
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 355	1 979
Leverandørgjeld		122 996	46 496
Annen kortsiktig gjeld		2 854	12 964
Sum kortsiktig gjeld		130 205	61 439
Sum gjeld		33 808 750	33 588 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 419 385	73 934 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 617006

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 221 700	4 100 814
Sum inntekter		2 221 700	4 100 814
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	102 690
Annen driftskostnad		2 262 301	6 126 289
Sum kostnader		2 433 451	6 228 979
Driftsresultat		-211 751	-2 128 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 042	377
Sum finansinntekter		11 042	377
Annen finanskostnad		533 821	316 717
Sum finanskostnader		533 821	316 717
Netto finans		-522 779	-316 341
Ordinært resultat før skattekostnad		-734 530	-2 444 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		-734 530	-2 444 505
Årsresultat		-734 530	-2 444 505
Totalresultat		-734 530	-2 444 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-734 530	-2 444 505
Sum overføringer og disponeringer		-734 530	-2 444 505



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 72 627 129 72 615 890
Sum varige driftsmidler 72 627 129 72 615 890

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 72 627 129 72 615 890

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 1
Andre fordringer 152 953 147 066
Sum fordringer 152 954 147 066

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 639 303 1 171 202
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 639 303 1 171 202

Sum omløpsmidler 792 256 1 318 268

SUM EIENDELER 73 419 385 73 934 158

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	39 430 635	40 165 166
Sum opptjent egenkapital	39 430 635	40 165 166
Sum egenkapital	39 610 635	40 345 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 162 545	19 011 553
Øvrig langsiktig gjeld	14 516 000	14 516 000
Sum annen langsiktig gjeld	33 678 545	33 527 553
Sum langsiktig gjeld	33 678 545	33 527 553
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 355	1 979
Leverandørgjeld	122 996	46 496
Annen kortsiktig gjeld	2 854	12 964
Sum kortsiktig gjeld	130 205	61 439
Sum gjeld	33 808 750	33 588 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 419 385	73 934 158



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



Årsmøte 2023

Vestparken 3 Borettslag

13. april 2023

Selskapsnummer: 5836





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:

13. april 2023 kl. 18:00, Thon Hotel SNØ.

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 forslåtte 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 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

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.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:

- Anette Stang

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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.

Vestparken 3 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- I år har vi byttet ut samtlige Varmtvannsbeholdere i borettslaget
- Vi har også montert vannlåser i alle leiligheter, fjernet alle brannslanger og erstattet dem med brannslukkingsoperater.
- Vi har byttet strømleverandør til Norges energi
- Vi er i ferd med å bytte ut samtlige lysarmaturer og gå igjennom all strøm i fellesområdene
- Vi har jobbet mye med næringseiendommene og fått tilbakebetalt for vann, samt tinglyst fremtidig vannbetaling fra Næringseiendommene.
- Vi har hatt dugnad med søppelinsamling fra beboere
- Vi har hatt en ekstra søppelinnkast fra beboere via vaktmester
- Vi har ryddet i parken (fått kastet ødelagt lekeapparat) og forsøkt få de andre styrene med på å pusse opp parken
- Vi har byttet vaskefirma
- Vi har gitt julegaver til Vaskemann og vaktmester samt Rørlegger Ehsan ettersom han har stilt opp så mye for beboere
- Vi har gitt styrenøkkel til Rørlegger Ehsan slik at han kan komme seg inn i oppgang 23 også om det trengs hjelp der.
- Vi har også vært på høstkurs hos OBOS.
- Vi jobber med innkommende anbud ang rens av ventilator, og dette vil bli utført over påske.
- Vi skal også sjekke forsikringen vår og bytte forsikringsfirma før generalforsamlingen.
- Vi har også skaffet is-smeltere slik at vi skal unngå lekkasje ved snøsmelting heretter
- Vi holder også kontroll på facebook gruppa, bestiller nøkler og nøkkelbrkker og svarer på mailer så godt vi kan.
- Vi har også fått i stand møte med politi/politikere og alle styrene rundt her og det har nå blitt stillere i vårt område etter at mange "bråkemakere" er flyttet ut av området.



- Vi jobber hele tiden tett med vaktmester. Styreleder har også sagt seg villig til å være med i styret for garasjesameiet da vi synes det går veldig tregt med å få på plass en god løsning slik at vi ikke behøver å subsidiere elbileieres "drivstoff".
- Vi jobber MYE, så vi mener at honoraret på 150 000 bør bli stående dersom dere ønsker at vi skal jobbe like mye i fremtiden.
- Vi skal i 23/24 bla beise balkonger, og mange balkonger har planker som må byttes ut, så dette blir også en stor jobb. Det er også andre store prosjekter som må følges opp. Bla bytte av alle armaturer og sjekk av all strøm inn og ut av borettslaget / strømtavla.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. 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 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 3 Borettslag.

Lån

Vestparken 3 Borettslag har 3 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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: EWCSG-NBIDO-7NEA-8740L-QLSHO-DESLB



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-30 10:15:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EWCSG-NBIDO-7NJE-8740L-QLSH0-DESLB

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>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 256 829	458 094	1 256 829	662 052
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-734 530	-2 444 505	491 500	420 350
Tillegg for nye langsiktige lån 16	700 000	8 536 945	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-549 008	-4 239 887	-618 000	-473 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	0	-1 036 834	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-11 238	-16 984	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-594 777	798 734	-126 500	-52 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	662 051	1 256 829	1 130 329	609 402

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	792 256	1 318 268
Kortsiktig gjeld	-130 205	-61 439
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	662 051	1 256 829



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		805 006	675 550	705 348	797 904
Innkrevde felleskostnader	2	1 416 694	1 338 624	1 432 652	1 862 096
Andre inntekter		0	1 049 806	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 221 700	3 063 980	2 138 000	2 660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-12 690	-13 000	-21 150
Styrehonorar	4	-150 000	-90 000	-90 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-12 737	-8 351	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-95 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-62 345	-101 668	-70 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-1 121 601	-5 145 423	-256 000	-285 000
Forsikringer		-103 843	-88 542	-95 000	-114 000
Kommunale avgifter	8	-373 895	-302 828	-295 000	-310 000
Andre anlegg	9	-62 602	-56 867	-62 000	-60 000
Energi/fyring		-43 714	-37 084	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 130	-136 136	-145 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-223 958	-161 465	-177 500	-198 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 433 451	-6 228 979	-1 336 500	-1 526 650
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-211 751	-3 164 999	801 500	1 133 350
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 036 834	0	0
DRIFTSRESULTAT		-211 751	-2 128 165	801 500	1 133 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 042	377	0	0
Finanskostnader	12	-533 821	-316 717	-310 000	-713 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-522 779	-316 341	-310 000	-713 000
ÅRSRESULTAT		-734 530	-2 444 505	491 500	420 350
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-734 530	-2 444 505		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	69 700 000	69 700 000
Tomt		2 880 000	2 880 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	47 129	35 890
SUM ANLEGGSMIDLER		72 627 129	72 615 890
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 520	53 113
Kundefordringer		1	0
Forskuddsbetalte kostnader		111 435	92 455
Andre kortsiktige fordringer	14	6 998	1 498
Driftskonto OBOS-banken		133 125	1 166 438
Sparekonto OBOS-banken		506 178	4 764
SUM OMLØPSMIDLER		792 256	1 318 268
SUM EIENDELER		73 419 385	73 934 158
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Annen egenkapital	15	39 430 635	40 165 166
SUM EGENKAPITAL		39 610 635	40 345 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 162 545	19 011 553
Borettsinnskudd	17	14 516 000	14 516 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 678 545	33 527 553
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 854	12 964
Leverandørgjeld		122 996	46 496
Påløpte renter		4 355	1 979



SUM KORTSIKTIG GJELD		130 205	61 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 419 385	73 934 158
Pantstillelse	18	121 828 000	121 128 000
Garantiansvar	19	32 461	86 794

Lørenskog, 04.04.2023
Styret i Vestparken 3 Borettslag

Anette Indiane W Stang/s/

Morten Jenberg/s/

Torill Simonsen/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 416 694
Kapitalkostnader på IN-lån	764 807
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	40 199
Overført til kapitalkostnader	-805 006
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 416 694

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 2021/2022, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 486, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 737.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 751
SUM KONSULENTHONORAR	-62 345

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 765
Drift/vedlikehold VVS	-798 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 147



Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 439
Kostnader leiligheter, lokaler	-20 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 121 601

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-195 164
Renovasjonsavgift	-178 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-373 895

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG**

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2	-62 602
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-62 602

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 595
Container	-5 820
Driftsmateriell	-9 305
Vaktmestertjenester	-77 075
Renhold ved firmaer	-87 623
Andre fremmede tjenester	-19 750
Kontor- og datarekvisita	-2 436
Trykksaker	-233
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 486
Andre kontorkostnader	-1 230
Porto	-160
Gaver	-894
Bank- og kortgebyr	-2 746
Velferdskostnader	-1 871
Konstaterte tap	-153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 958

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 414
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 873
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	11 042

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-131 158
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-325 499
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 374
	-5 790
SUM FINANSKOSTNADER	-533 821

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	6 998
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 998

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 526 174
Egenkapital fra IN tidligere	42 185 672
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-5 281 211
SUM ANNEN EGENKAPITAL	39 430 635

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. 31.12.21 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-4 763 507
Nedbetalt tidligere	50 612
Nedbetalt i år	138 200
	-4 574 695



OBOS Banken AS	
Rentesatsen per 31.12.2021 var 4,15%. Løpetid er 35 år.	
Opprinnelig 2007	-58 064 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 579 670
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	408 133
Nedbetalt tidligere, IN	42 185 672
Nedbetalt i år, IN	0 -13 890 525

OBOS Banken AS	
Opprinnelig 2022	-700 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 675
Saldo lån pr.31.12	-697 325
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-19 162 545

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	19 162 545
Beregnete IN-forpliktelser	36 904 461
TOTALT	70 583 006

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 og garantiansvaret

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

Sentrum Vest Garasjesameie 2 og utgjør kr 32461.

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 Garasjesameie 2 er inntatt i resultatregnskapet under posten andre utlegg.



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. februar og 30. august** 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 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 5836 **Selskapsnavn:** Vestparken 3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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