



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 281 177	6 191 179
Sum inntekter		4 281 177	6 191 179
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 454 936	1 536 282
Sum kostnader		1 569 036	1 650 382
Driftsresultat		2 712 141	4 540 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		898	20
Sum finansinntekter		898	20
Annen finanskostnad		997 072	679 101
Sum finanskostnader		997 072	679 101
Netto finans		-996 174	-679 081
Ordinært resultat før skattekostnad		1 715 967	3 861 717
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 715 967	3 861 717
Årsresultat		1 715 967	3 861 717
Totalresultat		1 715 967	3 861 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 715 967	3 861 717
Sum overføringer og disponeringer		1 715 967	3 861 717



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		104 789 648	104 789 011
Sum varige driftsmidler		104 789 648	104 789 011
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 789 648	104 789 011
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		123 608	90 676
Sum fordringer		123 608	90 676
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 716	127 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		398 716	127 975
Sum omløpsmidler		522 324	218 651
SUM EIENDELER		105 311 972	105 007 663

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 613 184	36 897 218
Sum opptjent egenkapital		38 613 184	36 897 218
Sum egenkapital		38 808 184	37 092 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 243 428	38 687 496
Øvrig langsiktig gjeld		29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld		66 434 428	67 878 496
Sum langsiktig gjeld		66 434 428	67 878 496
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 918	4 028
Leverandørgjeld		61 442	32 921
Sum kortsiktig gjeld		69 360	36 949
Sum gjeld		66 503 788	67 915 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 311 972	105 007 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435948

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 281 177	6 191 179
Sum inntekter		4 281 177	6 191 179
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 454 936	1 536 282
Sum kostnader		1 569 036	1 650 382
Driftsresultat		2 712 141	4 540 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		898	20
Sum finansinntekter		898	20
Annen finanskostnad		997 072	679 101
Sum finanskostnader		997 072	679 101
Netto finans		-996 174	-679 081
Ordinært resultat før skattekostnad		1 715 967	3 861 717
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 715 967	3 861 717
Årsresultat		1 715 967	3 861 717
Totalresultat		1 715 967	3 861 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 715 967	3 861 717
Sum overføringer og disponeringer		1 715 967	3 861 717



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 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
Sum varige driftsmidler

	104 789 648	104 789 011
	104 789 648	104 789 011

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	104 789 648	104 789 011
--	-------------	-------------

Omløpsmidler
Varer
Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

	123 608	90 676
	123 608	90 676

Investeringer
Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

	398 716	127 975
	398 716	127 975

Sum omløpsmidler

	522 324	218 651
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	105 311 972	105 007 663
--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

	195 000	195 000
	195 000	195 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital

	38 613 184	36 897 218
--	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	38 613 184	36 897 218
Sum egenkapital	38 808 184	37 092 218
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 243 428	38 687 496
Øvrig langsiktig gjeld	29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld	66 434 428	67 878 496
Sum langsiktig gjeld	66 434 428	67 878 496
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 918	4 028
Leverandørgjeld	61 442	32 921
Sum kortsiktig gjeld	69 360	36 949
Sum gjeld	66 503 788	67 915 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 311 972	105 007 663



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 2023

Vestparken 4 Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 5838





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:

10. mai 2023 kl. 18:00, Kongla, Søster Mathildesgate 42, 1461 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.

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aina Bøen er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Ellen Marie Randli foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 Vestparken 4 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivar Knut Zetterberg Pedersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Morten Olsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Bøen	Søster Mathildes Gate 13
Styremedlem	Pål Christian Mortensen	Søster Mathildes Gate 13
Styremedlem	Ivar Knut Zetterberg Pedersen	Søster Mathildes Gate 11
Varamedlem	Per Morten Olsen	Søster Mathildes Gate 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vestparken4@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 4 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Vestparken 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993229873, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 175

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

Vestparken 4 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.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning på lån. Dette har medført at innkreving av kapitalkostnader har vært høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning på lån.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunestyret i Lørenskog har vedtatt økninger i årsgebyret for vann, avløp og renovasjon. Vann øker med 25,85 %, avløp øker med 23,64 % og renovasjon øker med 4,43%.

For ytterligere informasjon om priser, se <https://www.lorenskog.kommune.no/aktuelt/okning-i-kommunale-arsgebyr-2023.137415.aspx>

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 4 Borettslag.

Lån

Vestparken 4 Borettslag har to 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 Vikta
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Vestparken 4 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 4 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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)



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

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.	181 703	263 513	181 703	452 964
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 715 967	3 861 717	1 536 620	1 000 988
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 214 068	-1 328 613	-1 337 000	-1 077 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-230 000	-2 608 108	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-637	-6 807	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	271 261	-81 811	199 620	-76 012
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	452 964	181 702	381 323	376 952
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	522 324	218 651		
Kortsiktig gjeld	-69 360	-36 949		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	452 964	181 702		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 981 801	1 783 467	1 737 468	2 068 368
Innkrevde felleskostnader	2	2 067 876	1 798 104	2 067 532	2 067 632
Andre inntekter	3	1 500	1 500	1 500	1 500
SUM DRIFTSINNEKTER		4 051 177	3 583 071	3 806 500	4 137 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 464	-6 523	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-89 403	-86 880	-91 000	-93 500
Konsulenthonorar	7	-11 092	-5 268	-8 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-118 725	-277 983	-216 500	-216 500
Forsikringer		-87 301	-88 442	-85 000	-108 140
Kommunale avgifter	9	-587 574	-538 308	-576 000	-664 000
Kostnader sameie	19	-51 917	-47 805	-52 500	-60 372
Energi/fyring		-39 764	-38 233	-35 000	-38 300
TV-anlegg/bredbånd		-217 008	-217 149	-215 280	-229 100
Andre driftskostnader	10	-244 689	-229 690	-236 500	-260 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 569 036	-1 650 382	-1 640 880	-1 800 512
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 482 141	1 932 689	2 165 620	2 336 988
Innbetalt andel fellesgjeld		230 000	2 608 108	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 712 141	4 540 797	2 165 620	2 336 988
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	898	20	0	0
Finanskostnader	12	-997 072	-679 101	-629 000	-1 336 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-996 174	-679 081	-629 000	-1 336 000
ÅRSRESULTAT		1 715 967	3 861 717	1 536 620	1 000 988
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 715 967	3 861 717		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 644 250	101 644 250
Tomt		3 120 000	3 120 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	25 398	24 761
SUM ANLEGGSMIDLER		104 789 648	104 789 011
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		78 294	75 278
Andre kortsiktige fordringer	14	45 314	15 398
Driftskonto OBOS-banken		397 952	127 217
Sparekonto OBOS-banken		764	758
SUM OMLØPSMIDLER		522 324	218 651
SUM EIENDELER		105 311 972	105 007 663
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 5 000		195 000	195 000
Annen egenkapital	15	38 613 184	36 897 218
SUM EGENKAPITAL		38 808 184	37 092 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 243 428	38 687 496
Borettsinnskudd	17	29 191 000	29 191 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 434 428	67 878 496
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 442	32 921
Påløpte renter		7 918	4 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 360	36 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 311 972	105 007 663
Pantstillelse	18	111 755 848	111 755 848
Garantiansvar	19	3 336	1 746

Vedlegg 1

13 av 23

5838 Vestparken 4 Årsrapport.pdf



Lørenskog, 31.03.2023
Styret i Vestparken 4 Borettslag

Aina Bøen /s/

Pål Christian Mortensen /s/

Ivar K. Z. Pedersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 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	2 067 876
Kapitalkostnader på IN-lån	1 883 841
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	97 960
Overført til kapitalkostnader	-1 981 801
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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 464.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 131
Smartapart 1	-7 961
SUM KONSULENTHONORAR	-11 092

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 329
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 419
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 145
Kostnader dugnader	-399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-118 725

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-587 574
--------------------	----------



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-587 574**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-350
Vaktmestertjenester	-230 001
Andre fremmede tjenester	-9 728
Trykksaker	-1 343
Porto	-840
Bank- og kortgebyr	-2 428

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-244 689**

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Andre renteinntekter	55

SUM FINANSINNEKTER **898**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-972 127
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 986
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 959

SUM FINANSKOSTNADER **-997 072**

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	45 314
-------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **45 314**

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 981 738
Egenkapital fra IN tidligere	35 488 209
Egenkapital fra IN 2022	230 000
Reduksjon EK fra IN	-3 086 763
SUM ANNEN EGENKAPITAL	38 613 184

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2020	-1 275 000
Nedbetalt tidligere	237 953
Nedbetalt i år	204 394
	-832 654

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2022: 3,88 % løpetid 36 år

Opprinnelig, 2012	-75 573 250
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 434 593
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 009 674
Nedbetalt tidligere, IN	35 488 209
Nedbetalt i år, IN	230 000
	-36 410 774

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-37 243 428**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 191 000
Pantelån	37 243 428
Beregnete IN-forpliktelser	32 631 446
TOTALT	99 065 874

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19**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 3 336.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i garasjesameiet 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.



Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID

Det har i 2022 vært avholdt 3 fysiske styremøter og blitt behandlet 21 saker. I tillegg har styret løst saker via mail og telefon.

Styret har i 2022, som tidligere år, hatt fokus på økonomien. Styret har valgt å ikke øke felleskostnadene for 2023, foreløpig. Dette til tross for at de kommunale avgiftene økes med 16 % i 2023, og at rentene på lån øker. Vi har ikke stort handlingsrom til uforutsette hendelser. Styret vil vurdere felleskostnadene på nytt pr.1.halvår 2023.

Det er i perioden avholdt ordinær Generalforsamling/ Årsmøte.

Utbedringer 2022:

Det er ikke foretatt noen utbedringer i 2022.

Styret planlegger for følgende utbedringer i 2023:

Beise treverk på svalgangene, rekkverk o.l.

Male oppgangene og legge nytt belegg i heiser.

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 2022, 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 2647068-2.1. 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 oe@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Fasadevask
2018 - 2018 Renset vifte-kanalene
2015 - 2015 Fasade

Reparere puss. 1 500 000.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 5838 **Selskapsnavn:** Vestparken 4 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.