



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 191 179	6 417 352
Sum inntekter		6 191 179	6 417 352
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 536 282	1 521 652
Sum kostnader		1 650 382	1 631 752
Driftsresultat		4 540 797	4 785 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20	1 327
Sum finansinntekter		20	1 327
Annen finanskostnad		679 101	890 376
Sum finanskostnader		679 101	890 376
Netto finans		-679 081	-889 049
Ordinært resultat før skattekostnad		3 861 717	3 896 551
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 861 717	3 896 551
Årsresultat		3 861 717	3 896 551
Totalresultat		3 861 717	3 896 551
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 861 717	3 896 551
Sum overføringer og disponeringer		3 861 717	3 896 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 789 011	104 782 204
Sum varige driftsmidler		104 789 011	104 782 204
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 789 011	104 782 204
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 676	99 839
Sum fordringer		90 676	99 839
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 975	198 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 975	198 966
Sum omløpsmidler		218 651	298 805
SUM EIENDELER		105 007 663	105 081 009

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		195 000	195 000
Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 897 218	33 035 501
Sum opptjent egenkapital		36 897 218	33 035 501
Sum egenkapital		37 092 218	33 230 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 687 496	42 624 217
Øvrig langsiktig gjeld		29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld		67 878 496	71 815 217
Sum langsiktig gjeld		67 878 496	71 815 217
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 028	3 844
Leverandørgjeld		32 921	29 409
Annen kortsiktig gjeld			2 038
Sum kortsiktig gjeld		36 949	35 291
Sum gjeld		67 915 445	71 850 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 007 663	105 081 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298502

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 191 179	6 417 352
Sum inntekter		6 191 179	6 417 352
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 536 282	1 521 652
Sum kostnader		1 650 382	1 631 752
Driftsresultat		4 540 797	4 785 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20	1 327
Sum finansinntekter		20	1 327
Annen finanskostnad		679 101	890 376
Sum finanskostnader		679 101	890 376
Netto finans		-679 081	-889 049
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 861 717	3 896 551
Årsresultat		3 861 717	3 896 551
Totalresultat		3 861 717	3 896 551
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 861 717	3 896 551
Sum overføringer og disponeringer		3 861 717	3 896 551



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		104 789 011	104 782 204
-------------------------	--	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		104 789 011	104 782 204
--	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		90 676	99 839
----------------	--	--------	--------

Sum fordringer

		90 676	99 839
--	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		127 975	198 966
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende

		127 975	198 966
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		218 651	298 805
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER

		105 007 663	105 081 009
--	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		195 000	195 000
--------------------------	--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital

		195 000	195 000
--	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

		36 897 218	33 035 501
--	--	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	36 897 218	33 035 501
Sum egenkapital	37 092 218	33 230 501
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 687 496	42 624 217
Øvrig langsiktig gjeld	29 191 000	29 191 000
Sum annen langsiktig gjeld	67 878 496	71 815 217
Sum langsiktig gjeld	67 878 496	71 815 217
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 028	3 844
Leverandørgjeld	32 921	29 409
Annen kortsiktig gjeld		2 038
Sum kortsiktig gjeld	36 949	35 291
Sum gjeld	67 915 445	71 850 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 007 663	105 081 009



Organisasjonsnr: 993 229 873
VESTPARKEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5838 Vestparken 4 Borettslag





Til andelseierne i Vestparken 4 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 på møtelokalet Gamleveien 91, (nedenfor rundkjøringen v/Skårsletta)

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestparken 4 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vestparken 4 Borettslag
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i møtelokaler Gamleveien 91**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker har kommet inn.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 06.04.2022
Styret i Vestparken 4 Borettslag

Aina Bøen Pål Christian Mortensen Ivar Knut Zetterberg Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aina Bøen	2020 - 2022
Styremedlem	Pål Christian Mortensen	2020 - 2022
Styremedlem	Ivar Knut Zetterberg Pedersen	2021 - 2023
Varamedlem	Per Morten Olsen	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Søster Mathildes Gate 11
Søster Mathildes Gate 13

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Det har i 2021 vært avholdt 2 fysiske styremøter og blitt behandlet 20 saker. I tillegg har styret løst saker via mail og telefon. Styret har valgt å kun avholde de helt nødvendige møtene på grunn av pandemien.

Styret har i 2021, som tidligere år, hatt fokus på økonomien. Det ble nødvendig å øke felleskostnadene fra 1.januar 2022 med 15 %. Det skyldes hovedsakelig de kommunale avgiftene som økte med hele 34%. Styret har også tatt noen grep slik at vi likviditetsmessig kommer bra ut av det. Vi har byttet forsikringsselskap, noe vi vurderer hvert 5.år. Her er det litt å spare, samt noen andre små grep uten å få dårligere tjenester.

Det er i perioden avholdt ordinær Generalforsamling digitalt.

Utbedringer 2021:

Beiset treverk mot lekeplass/park.

Det er ikke noen planer om større vedlikehold i 2022. Kun det som er helt nødvendig.

Det ble avholdt dugnad i mai 2021, 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 583 071 mot kr 3 655 500 budsjettert.

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader (renter) enn budsjettert.

Andre inntekter består av Posten Norges leie av postdepot.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 650 382 mot kr 1 657 100 budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 3 861 717 framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån), på kr 1 328 613, er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 608 108 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 253 609.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 181 702 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 216 500 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er noe redusert som følge av bytte av forsikringsselskap. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 4 Borettslag.

Lån

Vestparken 4 Borettslag har to lån i OBOS-banken.

OBOS-banken OBBK01: Flytende rente 1,98 %, innfris 30.09.48.

OBOS-banken OBOS01: Flytende rente 1,98 %, innfris 30.10.26.

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 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestparken 4 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 4 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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: 6A8UE-GC8S8-XJIT-UW00Q-IA8Y-PVYCC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 15:53:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6A8UE-GC8S8-XJTT-UW00Q-AY8Y-PVYCC

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/validate>



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		263 513	222 424	263 513	181 703
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 861 717	3 896 551	1 308 400	1 536 620
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 275 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 328 613	-2 347 028	-1 372 000	-1 337 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 608 108	-2 851 488	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-6 807	68 054	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-81 811	41 089	-63 600	199 620
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		181 702	263 514	199 913	381 323
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		218 651	298 805		
Kortsiktig gjeld		-36 949	-35 291		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		181 702	263 514		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 783 467	2 000 752	1 855 488	1 737 468
Innkrevde felleskostnader	2	1 798 104	1 563 612	1 798 512	2 067 532
Andre inntekter	3	1 500	1 500	1 500	1 500
SUM DRIFTSINNEKTER		3 583 071	3 565 864	3 655 500	3 806 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 523	-8 188	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-86 880	-84 473	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-5 268	-10 127	-7 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-277 983	-364 360	-301 500	-216 500
Forsikringer		-88 442	-79 542	-86 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-538 308	-388 646	-530 000	-576 000
Kostnader sameie	19	-47 805	-113 555	-52 500	-52 500
Energi/fyring		-38 233	-21 391	-30 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 149	-203 888	-215 000	-215 280
Andre driftskostnader	10	-229 690	-247 484	-222 000	-236 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 650 382	-1 631 752	-1 657 100	-1 640 880
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 932 689	1 934 112	1 998 400	2 165 620
Innbetalt andel fellesgjeld		2 608 108	2 851 488	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 540 797	4 785 600	1 998 400	2 165 620
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20	1 327	0	0
Finanskostnader	12	-679 101	-890 376	-690 000	-629 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-679 081	-889 049	-690 000	-629 000
ÅRSRESULTAT		3 861 717	3 896 551	1 308 400	1 536 620
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 861 717	3 896 551		



13

Vestparken 4 Borettslag

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 644 250	101 644 250
Tomt		3 120 000	3 120 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	24 761	17 954
SUM ANLEGGSMIDLER		104 789 011	104 782 204
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		75 278	91 031
Andre kortsiktige fordringer	14	15 398	8 808
Driftskonto OBOS-banken		127 217	198 210
Sparekonto OBOS-banken		758	756
SUM OMLØPSMIDLER		218 651	298 805
SUM EIENDELER		105 007 663	105 081 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 5000		195 000	195 000
Annen egenkapital	15	36 897 218	33 035 501
SUM EGENKAPITAL		37 092 218	33 230 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	38 687 496	42 624 217
Borettsinnskudd	17	29 191 000	29 191 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 878 496	71 815 217
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 921	29 409
Påløpte renter		4 028	3 844
Annen kortsiktig gjeld		0	2 038
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 949	35 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 007 663	105 081 009
Pantstillelse	18	111 755 848	111 755 848
Garantiansvar	19	1 746	35 196

Lørenskog, 06.04.2022
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 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 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 inntektsføres 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	1 798 104
Kapitalkostnader på IN-lån	1 770 375
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 092
Overført til kapitalkostnader	-1 783 467
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 798 104

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 523.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 268
SUM KONSULENTHONORAR	-5 268

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-158 542
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 190
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-277 983

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-538 308
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-538 308

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 650
Vaktmestertjenester	-205 396
Renhold ved firmaer	-7 425
Andre fremmede tjenester	-9 713
Trykksaker	-1 774
Porto	-1 305
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 690

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINNTEKTER	20

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-659 065
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 036
SUM FINANSKOSTNADER	-679 101

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	15 398
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 398

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

Opptjent egenkapital	3 564 410
Egenkapital fra IN tidligere	32 880 101
Egenkapital fra IN 2021	2 608 108
Reduksjon EK fra IN	-2 155 401
SUM ANNEN EGENKAPITAL	36 897 218

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-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,98 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2020	-1 275 000
Nedbetalt tidligere	33 741
Nedbetalt i år	204 211
	-1 037 048

OBOS Boligkreditt, tidl OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2021: 1,98 % løpetid 36 år

Opprinnelig, 2012	-75 573 250
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 310 191
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 124 402
Nedbetalt tidligere, IN	32 880 101
Nedbetalt i år, IN	2 608 108
	-37 650 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-38 687 496

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	38 687 496
Beregnete IN-forpliktelser	33 332 808
TOTALT	101 211 304

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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 1 746.

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

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 2647068-1.1. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 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.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV- og bredbåndstjenester

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Fasadevask	
2018 - 2018	Renset vifte-kanalene	
2015 - 2015	Fasade	Reparere puss. 1 500 000.



5838 Vestparken 4 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.