



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 107 103	3 385 073
Sum inntekter		2 107 103	3 385 073
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	102 690
Annen driftskostnad		1 097 660	1 185 241
Sum kostnader		1 166 120	1 287 931
Driftsresultat		940 983	2 097 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		879	1 910
Sum finansinntekter		879	1 910
Annen finanskostnad		348 107	436 852
Sum finanskostnader		348 107	436 852
Netto finans		-347 228	-434 942
Ordinært resultat før skattekostnad		593 755	1 662 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		593 755	1 662 200
Årsresultat		593 755	1 662 200
Totalresultat		593 755	1 662 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 755	1 662 200
Sum overføringer og disponeringer		593 755	1 662 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 598 906	72 580 000
Sum varige driftsmidler		72 598 906	72 580 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 598 906	72 580 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			390
Andre fordringer		134 201	133 427
Sum fordringer		134 201	133 817
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 677	306 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 677	306 650
Sum omløpsmidler		485 878	440 467
SUM EIENDELER		73 084 784	73 020 467

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 609 671	42 015 916
Sum opptjent egenkapital		42 609 671	42 015 916
Sum egenkapital		42 789 671	42 195 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 751 329	16 192 071
Øvrig langsiktig gjeld		14 516 000	14 517 183
Sum annen langsiktig gjeld		30 267 329	30 709 254
Sum langsiktig gjeld		30 267 329	30 709 254
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 282	103 264
Annen kortsiktig gjeld		24 501	12 033
Sum kortsiktig gjeld		27 784	115 297
Sum gjeld		30 295 113	30 824 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 084 784	73 020 467



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494727

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 107 103	3 385 073
Sum inntekter		2 107 103	3 385 073
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	102 690
Annen driftskostnad		1 097 660	1 185 241
Sum kostnader		1 166 120	1 287 931
Driftsresultat		940 983	2 097 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		879	1 910
Sum finansinntekter		879	1 910
Annen finanskostnad		348 107	436 852
Sum finanskostnader		348 107	436 852
Netto finans		-347 228	-434 942
Ordinært resultat før skattekostnad		593 755	1 662 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		593 755	1 662 200
Årsresultat		593 755	1 662 200
Totalresultat		593 755	1 662 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		593 755	1 662 200
Sum overføringer og disponeringer		593 755	1 662 200



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 598 906	72 580 000
Sum varige driftsmidler		72 598 906	72 580 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		72 598 906	72 580 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			390
Andre fordringer		134 201	133 427
Sum fordringer		134 201	133 817

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 677	306 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 677	306 650

Sum omløpsmidler		485 878	440 467
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		73 084 784	73 020 467
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	42 609 671	42 015 916
Sum opptjent egenkapital	42 609 671	42 015 916
Sum egenkapital	42 789 671	42 195 916
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 751 329	16 192 071
Øvrig langsiktig gjeld	14 516 000	14 517 183
Sum annen langsiktig gjeld	30 267 329	30 709 254
Sum langsiktig gjeld	30 267 329	30 709 254
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 282	103 264
Annen kortsiktig gjeld	24 501	12 033
Sum kortsiktig gjeld	27 784	115 297
Sum gjeld	30 295 113	30 824 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 084 784	73 020 467



Organisasjonsnr: 991 714 456
VESTPARKEN 3 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Vestparken 3 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 5.5.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 8.5.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Vestparken 3 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.5.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 8.5.21

Selskapsnummer: 5836 Selskapsnavn Vestparken 3 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Roar Arnegård og Anette Indiane W. Stang velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder og 2 styremedlem for perioden 2021-2023.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Anette Indiane W. Stang	
Styremedlem	Roar Arnegaard	
Styremedlem	Morten Jenberg	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder eller postkassen i garasjen. Husk å merk skjema med Vestparken 3 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Kristoffersen	Søster Mathildes Gate 25
Styremedlem	Roar Arnegård	Søster Mathildes Gate 23
Styremedlem	Anette Indiane W. Stang	Søster Mathildes Gate 25

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Søster Mathildes Gate 23
Søster Mathildes Gate 25
Bygg 624

Gårds- og bruksnummer :
101 160

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vestparken 3 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

Styremøter og alminnelig drift

I 2020-2021 så har vi hatt 8 styremøter og mange små samlinger blant styret, hvor av mange av emne var kostnad, fasade reparasjon, drift/kostnads besparelser og generelt vedlikehold.

- Fasade arbeidet er i full gang, og vi har full kontroll- og mye av arbeidet mot Joker og over Søster Mathildes Gate 25 er ferdig, arbeidet på 23 er i full gang. Pernille som var vår kontakt person i OBOS har sluttet- så vi har ny prosjektleder fra Obos som heter Vidar- som har tidligere arbeidet med Dagfinn (Thorendahl AS) på Smartaparts og andre Søster Mathildes Gate borettslag. Styret og prosjektleder har møte an hver uke for å gå gjennom status på bygget- disse
- Styret var kjapt i gang med å gjennomgå alle fakturaer som styret mottok for å prøve å forhindre ekstra unødvendige kostnader, og i den prosessen så fant (som mange av dere vet) et større avvik med kommunale avgiftene. Vi har fortsatt ikke kommet til noe ordning der- men vi har advokat og juridisk bidrag for å hjelpe styret med dette.
- Ny vaktmester og renhold personell – Vi har leid inn to nye aktører for vaktmester tjeneste og renhold. Disse er: Vaktmesteren i Lørenskog og Aqua Renhold AS.
Vi samkjører nå vaktmester med naboen vår- så alt arbeid av felles arealer blir nå utført sammen.
Det har også blitt satt opp avtale for boning av blokka litt ut i mai, før 17. Aqua Renhold er dem som vi har brukt tidligere for dette og kommer meget sterkt anbefalt.
Grunnen til at vi valgte å bytte ut Vaktmester Andersen var pga. Harald skulle flytte og da ikke arbeide for Vaktmester Andersen lenger og det var en meget dyr tjeneste vi hadde.
Ny vaktmester og renhold vil starte 03 mai- 2021
- Heisene i borettslaget vil nå også få et vesentlig vedlikeholdsoppdrag utført- disse er blitt gitt til Kone og vil bli utført fortløpende i forbindelse med serviceavtalen med Kone. Ved brannøvelsen vår i april 2021, så ble det avdekket feil ved defekt melder, dette er bestilt og blir byttet fortløpende.

Det har vært en hektisk periode for alle- en uvanlig hverdag for mange. Styret har gjort mye arbeid for å prøve å holde hode over vann og vil arbeide videre med å sørge for at vi er godt driftsstabile og unngå mye ekstra arbeid for framtidig drift. Spørsmål rundt dette, ta kontakt med styre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 107 103.

Dette er kr 35 897 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 166 120.

Dette er kr 68 386 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 593 755 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 458 094 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 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 779 438 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering fasade.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

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

Lån

Vestparken 3 Borettslag har lån i EIKA.
Annuitetslån. 1,8% flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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 3 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 3 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		325 170	345 758	325 170	458 094
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		593 755	1 662 200	435 494	-3 159 938
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-440 742	-407 788	-395 000	-587 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-1 275 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	21	-20 089	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		132 924	-20 588	40 494	-3 746 938
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		458 094	325 170	365 664	-3 288 844
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		485 878	440 467		
Kortsiktig gjeld		-27 784	-115 297		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		458 094	325 170		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		788 805	844 509	867 996	753 516
Innkrevde felleskostnader	2	1 317 368	1 264 724	1 275 004	1 338 484
Andre inntekter	3	930	840	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 107 103	2 110 073	2 143 000	2 092 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-60 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 891	-9 644	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 490	-83 083	-86 406	-89 000
Konsulenthonorar	7	-7 519	-28 545	-5 000	-20 000
Kontingenter		-5 418	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-287 479	-143 675	-95 000	-3 963 438
Forsikringer		-80 240	-68 060	-69 100	-77 000
Kommunale avgifter	9	-263 411	-448 048	-484 000	-310 000
Kostnader sameie	10	-53 723	-65 676	-62 000	-62 000
Energi/fyring		-16 877	-25 492	-25 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 860	-131 458	-137 000	-142 000
Andre driftskostnader	11	-154 753	-181 561	-161 000	-172 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 166 120	-1 287 931	-1 234 506	-4 971 938
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		940 983	822 142	908 494	-2 879 938
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 275 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		940 983	2 097 142	908 494	-2 879 938
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	879	1 910	0	0
Finanskostnader	13	-348 107	-436 852	-473 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-347 228	-434 942	-473 000	-280 000
ÅRSRESULTAT		593 755	1 662 200	435 494	-3 159 938
Overføringer:					
Til annen egenkapital		593 755	1 662 200		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	69 700 000	69 700 000
Tomt		2 880 000	2 880 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	18 906	0
SUM ANLEGGSMIDLER		72 598 906	72 580 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 556	20 281
Kundefordringer		0	390
Forskuddsbetalte kostnader		82 817	112 906
Andre kortsiktige fordringer	15	828	240
Driftskonto OBOS-banken		346 924	202 322
Sparekonto OBOS-banken		4 753	104 328
SUM OMLØPSMIDLER		485 878	440 467
SUM EIENDELER		73 084 784	73 020 467
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Annen egenkapital	16	42 609 671	42 015 916
SUM EGENKAPITAL		42 789 671	42 195 916
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 751 329	16 192 071
Borettsinnskudd	18	14 516 000	14 516 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	0	1 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 267 329	30 709 254
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 237	12 033
Leverandørgjeld		3 282	103 264
Annen kortsiktig gjeld	19	2 264	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 784	115 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 084 784	73 020 467
Pantstillelse	20	188 708 000	188 708 000
Garantiansvar	21	64 500	61 072

Lørenskog, 18.3.2021

Styret i Vestparken 3 Borettslag

Marius Kristoffersen /s/

Roar Arnegård /s/

Anette Indiane W. Stang /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.

SKATTETREKKSkonto

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	1 317 368
Kapitalkostnader på IN-lån	801 841
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 036
Overført til kapitalkostnader	-788 805
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 317 368

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	400
Korrigeringer på reskonro	140
Nøkler	390
SUM ANDRE INNTEKTER	930

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 891.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 519
SUM KONSULENTHONORAR	-7 519

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-133 312
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-133 312
Drift/vedlikehold bygninger	-71 732
Drift/vedlikehold elektro	-4 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 562
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 115
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 044
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-287 479

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 389
Kommunale avgifter	4 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-263 411

NOTE: 10**KOSTNADER SAMEIE**

Lørenskog Sentrum Vest	
Garasjesameie 2	-53 723
SUM KOSTNADER SAMEIE	-53 723

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 595
Container	-2 940
Lyspærer og sikringer	-6 478
Vaktmestertjenester	-63 444
Renhold ved firmaer	-61 402
Snørydding	-1 995
Andre fremmede tjenester	-4 146
Trykksaker	-645
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Porto	-1 414
Gaver	-2 220
Bank- og kortgebyr	-2 759
Velferdskostnader	-715
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 753

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	425
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	331
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	879

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-348 063
Andre rentekostnader	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-348 107

NOTE: 14**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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	828
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	828

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Negativ egenkapital	4 292 043
Egenkapital fra IN tidligere	41 148 838
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2 831 210
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 609 671

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Rentesatsen per 31.12.2018 var 1,80%. Løpetid er 35 år.

Opprinnelig 2007	-58 064 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	723 091
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	440 742
Nedbetalt tidligere, IN	41 148 838
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-15 751 329

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-14 516 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 516 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 264
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 264

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 516 000
Pantelån	15 751 329
Beregnete IN-forpliktelser	38 317 628
TOTALT	68 584 957

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	69 700 000
Tomt	2 880 000
TOTALT	72 580 000

NOTE: 21**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 64 500.

Selskapets andel i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 er inntatt i

Garasjesameie 2 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vestparken 3 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

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.

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 28.02 og 30.08 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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

Kabel-TV

TELIA NORGE AS - GET er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.