



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 085 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Fahadd W. Gul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 382 614	2 302 791
Sum inntekter		2 382 614	2 302 791
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 172 150	1 158 188
Sum kostnader		1 274 840	1 257 278
Driftsresultat		1 107 774	1 045 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 700	13 316
Sum finansinntekter		13 700	13 316
Annen finanskostnad		404 766	513 932
Sum finanskostnader		404 766	513 932
Netto finans		-391 066	-500 616
Ordinært resultat før skattekostnad		716 708	544 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		716 708	544 897
Årsresultat		716 708	544 897
Totalresultat		716 708	544 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		716 708	544 897
Sum overføringer og disponeringer		716 708	544 897



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		70 914 761	70 907 954
Sum varige driftsmidler		70 914 761	70 907 954
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 914 761	70 907 954
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 404	59 788
Sum fordringer		58 404	59 788
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 114	170 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 114	170 286
Sum omløpsmidler		241 518	230 074
SUM EIENDELER		71 156 279	71 138 029

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 997 710	26 281 002
Sum opptjent egenkapital		26 997 710	26 281 002
Sum egenkapital		27 177 710	26 461 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 654 247	23 341 389
Øvrig langsiktig gjeld		21 267 000	21 267 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 921 247	44 608 389
Sum langsiktig gjeld		43 921 247	44 608 389
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 358	2 295
Leverandørgjeld		24 459	29 587
Annen kortsiktig gjeld		30 505	36 756
Sum kortsiktig gjeld		57 322	68 638
Sum gjeld		43 978 569	44 677 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 156 279	71 138 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380910

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 085 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTPARKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Fahadd W. Gul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 991 085 858
VESTPARKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 382 614	2 302 791
Sum inntekter		2 382 614	2 302 791
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 172 150	1 158 188
Sum kostnader		1 274 840	1 257 278
Driftsresultat		1 107 774	1 045 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 700	13 316
Sum finansinntekter		13 700	13 316
Annen finanskostnad		404 766	513 932
Sum finanskostnader		404 766	513 932
Netto finans		-391 066	-500 616
Ordinært resultat før skattekostnad		716 708	544 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		716 708	544 897
Årsresultat		716 708	544 897
Totalresultat		716 708	544 897
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		716 708	544 897
Sum overføringer og disponeringer		716 708	544 897



Organisasjonsnr: 991 085 858
VESTPARKEN 2 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		70 914 761	70 907 954
Sum varige driftsmidler		70 914 761	70 907 954

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		70 914 761	70 907 954
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		58 404	59 788
Sum fordringer		58 404	59 788

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 114	170 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 114	170 286

Sum omløpsmidler		241 518	230 074
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		71 156 279	71 138 029
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		26 997 710	26 281 002



Sum opptjent egenkapital	26 997 710	26 281 002
Sum egenkapital	27 177 710	26 461 002
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 654 247	23 341 389
Øvrig langsiktig gjeld	21 267 000	21 267 000
Sum annen langsiktig gjeld	43 921 247	44 608 389
Sum langsiktig gjeld	43 921 247	44 608 389
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 358	2 295
Leverandørgjeld	24 459	29 587
Annen kortsiktig gjeld	30 505	36 756
Sum kortsiktig gjeld	57 322	68 638
Sum gjeld	43 978 569	44 677 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 156 279	71 138 029



Organisasjonsnr: 991 085 858
VESTPARKEN 2 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

Vestparken 2 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 5758





Velkommen til årsmøte i Vestparken 2 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5758>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres stemmeseddel i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestparken 2 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Synnøve Fosholt Moe som protokollvitne

Forslag til vedtak

Synnøve Fosholt Moe velges

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5758 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 0000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Synnøve Fosholt Moe



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robin Rastad Lauritzen	2021 - 2023
Styremedlem	Thor Roger Johnsrud	2021 - 2023
Styremedlem	Idunn Helene Pedersen	2021 - 2023
Varamedlem	Torhild Bruun Johansen	2021 - 2022

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

Generelle opplysninger om Vestparken 2 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Vestparken 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991085858, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Søster Mathildes Gate 7
Søster Mathildes Gate 9
(bygg 613)

Gårds- og bruksnummer:
101 158

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

Vestparken 2 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 vært et år med økte kostnader, og vi var dermed nødt til å øke felleskostnadene med 15% for å holde tritt med dagens kostnadsnivå, og samtidig ha et fokus på å bygge egenkapital.

Vi har hatt problemer med låsen nede i SMG9 ut mot Triaden fordi mange har brukt kopinøkler fra nøkkelbutikken på Triaden. Den er nå skiftet ut.

Vi har hatt noen heisstopp som har resultert i utrykning fra Orona og gjort vedlikehold på slitedeler.

Styret har deltatt i diskusjoner vedr fibernett og ny TV-leverandør, fordelingsøkkel med utarbeid for borettslagene i området og styremøter med de andre styrelederene.

Styrets siste beslutning er å bytte ut alle lampene i oppgangen, da pærene går etter kort tid. Ved å bytte til LED-lamper sparer vi kostnader på sikt.

Styret har hatt løpende kommunikasjon gjennom året, og behandlet naboklager og skrevet ut infoskriv til beboerne for å øke trivselen for alle



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 2 382 614 mot kr 2 386 000 budsjettert. Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes lavere renter på lånet enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 274 840 mot kr 1 254 190 budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 716 708 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån), på kr 687 142, er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 184 196 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 163 500 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 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestparken 2 Borettslag.

Lån

Vestparken 2 Borettslag har 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 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 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestparken 2 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: L237E-HW5TA-DZCXI-3ZDGA-IIAIC-DSIKI



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L237E-HW5TA-DZCXI-3ZDGA-IIAIC-D5IKI



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 17:30:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L237E-HW5TA-DZCXI-3ZDGA-IIAIC-DSIKI

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).

Vedlegg 1

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>

11 av 26

991085858 - Årsrapport 2021.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		161 437	180 737	161 437	184 196
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		716 708	544 897	716 810	761 310
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-687 142	-632 251	-683 000	-686 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-6 807	68 054	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		22 759	-19 300	33 810	75 310
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		184 196	161 436	195 247	259 506
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		241 518	230 074		
Kortsiktig gjeld		-57 322	-68 638		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		184 196	161 436		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 091 908	1 146 183	1 094 964	1 074 900
Innkrevde felleskostnader	2	1 290 696	1 152 408	1 291 036	1 484 100
Andre inntekter	3	10	4 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 382 614	2 302 791	2 386 000	2 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 351	-4 141	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-78 155	-75 990	-79 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-5 653	-6 105	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-138 853	-164 600	-139 500	-163 500
Forsikringer		-133 848	-120 642	-127 500	-141 000
Kommunale avgifter	9	-367 713	-293 028	-337 000	-393 500
Kostnader sameie	19	-45 712	-113 555	-52 500	-52 500
Energi/fyring		-23 701	-13 101	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 854	-188 204	-196 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-171 311	-178 822	-175 000	-183 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 274 840	-1 257 278	-1 254 190	-1 372 690
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 107 774	1 045 513	1 131 810	1 186 310
DRIFTSRESULTAT		1 107 774	1 045 513	1 131 810	1 186 310
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 700	13 316	0	0
Finanskostnader	12	-404 766	-513 932	-415 000	-425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-391 066	-500 616	-415 000	-425 000
ÅRSRESULTAT		716 708	544 897	716 810	761 310
Overføringer:					
Til annen egenkapital		716 708	544 897		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 010 000	68 010 000
Tomt		2 880 000	2 880 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	24 761	17 954
SUM ANLEGGSMIDLER		70 914 761	70 907 954
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		122	69
Forskuddsbetalte kostnader		55 607	52 205
Andre kortsiktige fordringer	14	2 675	7 514
Driftskonto OBOS-banken		182 721	169 893
Sparekonto OBOS-banken		394	393
SUM OMLØPSMIDLER		241 518	230 074
SUM EIENDELER		71 156 279	71 138 029
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 5000		180 000	180 000
Annen egenkapital	15	26 997 710	26 281 002
SUM EGENKAPITAL		27 177 710	26 461 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 654 247	23 341 389
Borettsinnskudd	17	21 267 000	21 267 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 921 247	44 608 389
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 505	36 756
Leverandørgjeld		24 459	29 587
Påløpte renter		2 358	2 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 322	68 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 156 279	71 138 029
Pantstillelse	18	75 090 000	75 090 000
Garantiansvar	19	1 746	35 196

Lørenskog, 31.03.2022

Styret i Vestparken 2 Borettslag

Robin Rastad Lauritzen/s/

Thor Roger
Johnsrud/s/Idunn Helene
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 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	1 290 696
Kapitalkostnader på IN-lån	1 090 951
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	957
Overført til kapitalkostnader	-1 091 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 290 696

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	10
SUM ANDRE INNTEKTER	10

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 351.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 653
SUM KONSULENTHONORAR	-5 653

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-938
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 403
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 816
Kostnader dugnader	-2 939
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-138 853

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-194 287
Renovasjonsavgift	-173 426
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-367 713

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 303
Driftsmateriell	-475
Lyspærer og sikringer	-3 380
Vaktmestertjenester	-160 475
Andre fremmede tjenester	-106
Trykksaker	-1 026
Andre kontorkostnader	-440
Porto	-1 268
Bank- og kortgebyr	-2 758
Konstaterte tap	-80
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-171 311

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	294
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 387
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINTEKTER	13 700

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-404 766
SUM FINANSKOSTNADER	-404 766

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.101/bnr.158

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 675
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 675

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 221 651
Egenkapital fra IN tidligere	24 321 088
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 545 029
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 997 710

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, tidl. OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2007	-49 623 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 960 523	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	687 142	
Nedbetalt tidligere, IN	24 321 088	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-22 654 247
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-22 654 247

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 267 000
Pantelån	22 654 247
Beregnete IN-forpliktelser	21 776 059
TOTALT	65 697 306

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 50/464 deler av Lørenskog Vest Garasjesameie I (LSVG1).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

LSVG1 som utgjør kr 16 205.

Selskapets andel i LSVG1 vises som anleggsmidler under
posten

andel egenkapital i

fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnader i LSVG1 er inntatt i resultatregnskapet

under

posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.



Annens 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80658770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vestparken 2 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.22

Selskapsnummer: 5758 **Selskapsnavn:** Vestparken 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Synnøve Fosholt Moe velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 0000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 skal velges)

Synnøve Fosholt Moe

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.