



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 06.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991714456

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 549 570	4 205 309
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 549 570</b>	<b>4 205 309</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 376 364	1 286 827
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 547 514</b>	<b>1 457 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 002 056</b>	<b>2 747 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 230	7 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 230</b>	<b>7 940</b>
Annen finanskostnad		969 194	891 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>969 194</b>	<b>891 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-961 964</b>	<b>-883 521</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 040 092	1 863 811
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 615 938	72 625 213
Sum varige driftsmidler		72 615 938	72 625 213
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 615 938	72 625 213
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 005	40 539
Andre fordringer		170 386	128 624
Sum fordringer		187 391	169 163
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		56 878	290 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 878	290 759
Sum omløpsmidler		244 269	459 922
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 860 207</b>	<b>73 085 135</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 334 539	41 294 447
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 334 539</b>	<b>41 294 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 514 539</b>	<b>41 474 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 796 637	16 948 212
Øvrig langsiktig gjeld		14 516 000	14 516 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 312 637</b>	<b>31 464 212</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 312 637</b>	<b>31 464 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 048	115 504
Leverandørgjeld		8 677	19 522
Annen kortsiktig gjeld		19 306	11 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 031</b>	<b>146 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 345 668</b>	<b>31 610 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 860 207</b>	<b>73 085 135</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465777

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 991 714 456  
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 549 570	4 205 309
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 549 570</b>	<b>4 205 309</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 376 364	1 286 827
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 547 514</b>	<b>1 457 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 002 056</b>	<b>2 747 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 230	7 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 230</b>	<b>7 940</b>
Annen finanskostnad		969 194	891 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>969 194</b>	<b>891 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-961 964</b>	<b>-883 521</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 040 092	1 863 811
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>



Organisasjonsnr: 991 714 456  
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		72 615 938	72 625 213
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 615 938	72 625 213
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 005	40 539
Andre fordringer		170 386	128 624
Sum fordringer		187 391	169 163
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 878	290 759
Sum omløpsmidler		244 269	459 922
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 860 207</b>	<b>73 085 135</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	42 334 539	41 294 447
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>42 334 539</b>	<b>41 294 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 514 539</b>	<b>41 474 447</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 796 637	16 948 212
Øvrig langsiktig gjeld	14 516 000	14 516 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 312 637</b>	<b>31 464 212</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 312 637</b>	<b>31 464 212</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 048	115 504
Leverandørgjeld	8 677	19 522
Annen kortsiktig gjeld	19 306	11 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>33 031</b>	<b>146 476</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 345 668</b>	<b>31 610 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>72 860 207</b>	<b>73 085 135</b>



Organisasjonsnr: 991 714 456  
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5836  
VESTPARKEN 3 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 17:30, Liv og Røre - Lørenskog storsenter .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av vedtekt punkt 10-4
7. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTPARKEN 3 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Styrets arbeid i 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Endring av vedtekt punkt 10-4

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Forslaget gjelder endring av punkt 10-4 i vedtektene. Teksten har stått uendret siden 2007, og bør oppdateres. Formålet med endringen er å skape klarhet for nåværende og fremtidige beboere og styre. Borettslaget har en ideell eierandel både i uteområdet og i garasjesameiet. Dette bør fremgå klart av vedtektene.

### Nåværende tekst:

10-4 Vestparken 1 Utomhussameie / Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie

Felles utearealer for Borettslaget og øvrige eindommer liggende med tilknytning til eiendommen gnr. ..., bnr. ... er tenkt eiet av Vestparken 1 Utomhussameie. Hvert



enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel seksjoner/andeler for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen i sameiet kan ikke avhendes. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt.

Borettslaget plikter å være med i utomhussameiet og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Borettslagets boder, tekniske rom og søppelrom vil befinne seg i Lørenskog Sentrum Vest garasjesameie. Borettslaget kan ikke avhende sin eierandel i garasjesameiet. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

#### Forslag til ny tekst:

##### 10-4 Uteområde og garasjesameie

###### (1) Uteområde

Borettslaget eier en ideell andel av en eiendom med gårdsnummer 101 og bruksnummer 214 i Lørenskog kommune. Denne eiendommen utgjør de felles uteområdene som disponeres av Borettslaget og naboieidommene.

###### (2) Garasjesameie

Borettslagets boder, tekniske rom og søppelrom befinner seg dels i Borettslagets eget bygg og dels i Lørenskog Sentrum Vest garasjesameie 2 (Organisasjonsnummer 993 418 145). Garasjesameiet består av tre eiendommer:

- a) Gårdsnummer 101, bruksnummer 156, Lørenskog kommune, der Borettslaget har en ideell eierandel
- b) Gårdsnummer 101, bruksnummer 184, Lørenskog kommune
- c) Gårdsnummer 101, bruksnummer 189, Lørenskog kommune

Borettslaget kan ikke avhende sin eierandel i uteområdet og garasjesameiet.

#### Forslag til vedtak

Endre vedtekt punkt 10-4 iht. forslag.

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-



## Styrets arbeid i denne styreperioden.

- Vi har i denne perioden hatt fem fysiske møter, samt løpende kontakt per telefon og e-post.
- Vi har brukt mye tid på gjennomgang av økonomi også dette året, og oppfølging av våre eksisterende avtaler.
- Vi hadde i mai en ekstraordinær generalforsamling da vi måtte hente inn ett nytt styremedlem. Kenneth Sydhagen takket ja til dette, og styret har nå en god kompetanse.
- Vi har også som vanlig hatt dugnad i mai med muligheter til å kaste søppel i isekk, og med sosialt samhold etterpå.
- I året 2024 har vi kun gjennomført påløpte vedlikeholdsarbeider som har vært utført på heisene og brannvarslingsanlegget. Det er ikke blitt gjennomført noen andre store kostnader på vedlikehold.
- Styret har engasjert seg i garasjesameiet. Vi har forsøkt å få til en løsning angående oppbevaring/parkering av rullestoler/sykler osv. Dette har ikke latt seg løse grunnet plassmangel.
- Styret har jobbet mot næringseiendommene, slik at avlesning av vannmålere blir gjennomført og vi får inn inntektene på dette.
- Nøkkelprikker og nye nøkler blir fulgt opp av styret. Det har dette året vært mye jobb med å administrere nøkkelsystemet. Vi jobber med enklere løsninger i 2025.
- Styret har dette året startet innhenting av tilbud og samtaler med leverandør for innglassing av balkonger. Dette arbeidet fortsetter ut i 2025.
- Det har vært godt samarbeid med vaktmester og borettslagene rundt oss i denne styreperioden.
- Styret har også i denne perioden hatt fokus på HMS og trygghet for alle beboere.

## Fremtidige planer: (1-3-5 år)

- 2025 - Vedlikeholde verandaer – bytte råtne terrassebord, beise verandaer/boder.
- Male oppgangene
- Bytte lysarmaturer i fellesområder til mer miljøvennlig belysning
- Porttelefonanlegg

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til VESTPARKEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FYE0F-MOPL3-JGYOT-PKG7V-K61NH-3SZ7B



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 15:52:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F1EQF-MOPL3-JGYOT-PKG7V-K61NH-3SZ7B

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>313 446</b>	<b>662 052</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 040 092	1 863 811
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-352 338	-406 726
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-799 237	-1 807 607
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		9 275	1 916
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-102 208</b>	<b>-348 606</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>211 238</b>	<b>313 446</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		244 269	459 922
Kortsiktig gjeld		-33 031	-146 476
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>211 238</b>	<b>313 446</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		907 761	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 842 072	2 397 702	2 712 000	2 711 840
Andre inntekter	3	500	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 750 333</b>	<b>2 397 702</b>	<b>2 712 000</b>	<b>2 711 840</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styreonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 939	-11 076	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-98 960	-94 110	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-6 660	-13 715	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-64 570	-158 972	-119 999	-124 000
Forsikringer		-116 780	-112 502	-119 000	-139 000
Kommunale avgifter	9	-530 447	-408 443	-460 000	-529 000
Andre anlegg	10	-98 195	-77 987	-65 000	-65 000
Energi/fyring		-56 223	-36 441	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 882	-212 488	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	11	-172 707	-161 093	-135 500	-139 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 547 514</b>	<b>-1 457 977</b>	<b>-1 438 649</b>	<b>-1 549 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 202 819</b>	<b>939 725</b>	<b>1 273 351</b>	<b>1 162 840</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		799 237	1 807 607	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 002 056</b>	<b>2 747 332</b>	<b>1 273 351</b>	<b>1 162 840</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	7 230	7 940	0	0
Finanskostnader	13	-969 194	-891 461	-957 000	-914 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-961 964</b>	<b>-883 521</b>	<b>-957 000</b>	<b>-914 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 040 092</b>	<b>1 863 811</b>	<b>316 351</b>	<b>248 840</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 040 092	1 863 811		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	69 700 000	69 700 000
Tomt		2 880 000	2 880 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	35 938	45 213
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 615 938</b>	<b>72 625 213</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 005	40 539
Forskuddsbetalte kostnader		166 951	124 820
Andre kortsiktige fordringer	15	3 435	3 804
Driftskonto OBOS-banken		44 645	278 953
Sparekonto OBOS-banken		12 233	11 806
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>244 269</b>	<b>459 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 860 207</b>	<b>73 085 135</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 5 000		180 000	180 000
Annen egenkapital	16	42 334 539	41 294 447
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 514 539</b>	<b>41 474 447</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 796 637	16 948 212
Borettsinnskudd	18	14 516 000	14 516 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 312 637</b>	<b>31 464 212</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 306	11 450
Leverandørgjeld		8 677	19 522
Påløpte renter		5 048	84 839
Påløpte avdrag		0	30 665
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 031</b>	<b>146 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 860 207</b>	<b>73 085 135</b>
Pantstillelse	19	121 828 000	121 828 000
Garantiansvar	20	76 855	66 292
Lørenskog, 11.03.2025 Styret i Vestparken 3 Borettslag			
Torill Simonsen	Kenneth Sydhagen	Anette I. Willars Stang	

**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. Andelseiere 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	1 842 072
Kapitalkostnader på IN-lån	907 435
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	326
Overført til kapitalkostnader	-907 761
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 842 072</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av PC	500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>500</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 660</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 854
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 484
Kostnader dugnader	-302
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-64 570</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-326 953
Renovasjonsavgift	-203 494
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-530 447</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2	-98 195
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-98 195</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-98 195****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-3 255
Annet driftsmateriale	-4 402
Vaktmestertjenester	-86 548
Renhold ved firmaer	-64 710
Andre fremmede tjenester	-851
Kontor- og datarekvista	-1 803
Andre kontorkostnader	-2 236
Gave, ikke fradragsberettiget	-820
Bank- og kortgebyr	-2 732
Øreavrounding	2
Velferdskostnader	-2 852
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 707</b>

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

Renter bank	1 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 080
Andre renteinntekter	312
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 230</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-965 815
Renter på leverandørgjeld	-348
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 031
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-969 194</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	69 700 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>69 700 000</b>

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	3 435
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 435</b>

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

Opptjent egenkapital	6 209 937
Egenkapital fra IN tidligere år	43 993 279
Egenkapital fra IN 2024	799 237
Reduksjon EK fra IN	-8 487 914
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>42 514 539</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2007	-58 064 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 273 917
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	240 950
Nedbetalt tidligere, IN	43 993 279
Nedbetalt i år, IN	799 237

-10 756 617



Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-4 763 507	
Nedbetalt tidligere	294 551	
Nedbetalt i år	97 759	
		-4 371 197
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-700 000	
Nedbetalt tidligere	17 548	
Nedbetalt i år	13 629	
		-668 823
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-15 796 637</b>

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-14 516 000
<b>SUM BORETT SINNSKUDD</b>	<b>-14 516 000</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 516 000
Pantelån	15 796 637
Beregnete IN-forpliktelser	36 304 602
<b>TOTALT</b>	<b>66 617 239</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	69 700 000
Tomt	2 880 000
<b>TOTALT</b>	<b>72 580 000</b>

**NOTE: 20**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 10,92% av Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2, og utgjør kr 76 855

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "andre anlegg". selskapet godkjente årsregnskap.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 5836 Selskapsnavn: VESTPARKEN 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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