



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	850 105 332
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET SKOGEN II
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Mathias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 331 700	1 240 500
Sum inntekter		1 331 700	1 240 500
Kostnader			
Lønnskostnad	2	35 371	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	42 719	42 719
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	9 972 404	944 528
Sum kostnader		10 050 494	1 021 477
Driftsresultat		-8 718 794	219 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 909	3 780
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		228 314	30 869
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-216 405	-27 089
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-8 935 199	191 934
Totalresultat		-8 935 199	191 934
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-276 647	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-8 658 553	191 934
Sum overføringer og disponeringer		-8 935 199	191 934



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 069 346	15 069 346
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		229 600	272 319
Sum varige driftsmidler		15 298 947	15 341 666
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		143 896	139 640
Sum finansielle anleggsmidler		143 896	139 640
Sum anleggsmidler		15 442 842	15 481 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 800	8 300
Andre fordringer		291 042	265 210
Sum fordringer		299 842	273 510
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 894 713	486 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 894 713	486 510
Sum omløpsmidler		6 194 555	760 020
SUM EIENDELER		21 637 398	16 241 326



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			8 658 553
Udekket tap		276 647	
Sum opptjent egenkapital		-276 647	8 658 553
Sum egenkapital		-264 147	8 671 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		143 896	139 640
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 804 343	875 000
Øvrig langsiktig gjeld		6 395 600	6 395 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		21 343 839	7 410 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		554 172	145 206
Annen kortsiktig gjeld		3 534	14 828
Sum kortsiktig gjeld		557 706	160 033
Sum gjeld		21 901 544	7 570 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 637 398	16 241 326



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629621

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 105 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SKOGEN II
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mathias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 850 105 332
BORETTSLAGET SKOGEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 331 700	1 240 500
Sum inntekter		1 331 700	1 240 500
Kostnader			
Lønnskostnad	2	35 371	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	42 719	42 719
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	9 972 404	944 528
Sum kostnader		10 050 494	1 021 477
Driftsresultat		-8 718 794	219 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 909	3 780
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		228 314	30 869
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-216 405	-27 089
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-8 935 199	191 934
Totalresultat		-8 935 199	191 934
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-276 647	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-8 658 553	191 934
Sum overføringer og disponeringer		-8 935 199	191 934



Organisasjonsnr: 850 105 332
BORETTSLAGET SKOGEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

15 069 346

15 069 346

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

229 600

272 319

Sum varige driftsmidler

15 298 947

15 341 666

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

143 896

139 640

Sum finansielle

anleggsmidler

143 896

139 640

Sum anleggsmidler

15 442 842

15 481 306

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

8 800

8 300

Andre fordringer

291 042

265 210

Sum fordringer

299 842

273 510

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

5 894 713

486 510

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

5 894 713

486 510

Sum omløpsmidler

6 194 555

760 020

SUM EIENDELER

21 637 398

16 241 326

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		8 658 553
Udekket tap	276 647	
Sum opptjent egenkapital	-276 647	8 658 553
Sum egenkapital	-264 147	8 671 053
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelses	143 896	139 640
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 804 343	875 000
Øvrig langsiktig gjeld	6 395 600	6 395 600
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	21 343 839	7 410 240
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	554 172	145 206
Annen kortsiktig gjeld	3 534	14 828
Sum kortsiktig gjeld	557 706	160 033
Sum gjeld	21 901 544	7 570 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 637 398	16 241 326



Organisasjonsnr: 850 105 332
BORETTSLAGET SKOGEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Innkalling til ordinær generalforsamling 05.06.2024 for 032 Borettslaget Skogen II.

Møtested: Kjenn skole, Hasselveien 4, 1470 Lørenskog
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.
Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Sak 3: Styrets årsrapport
- Sak 4: Regnskap
- Sak 5: Fastsettelse av styrehonorar
- Sak 6: Vedtektsendring
- Sak 7: Valg
- Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



Sak 1: Konstituering

- Møtet åpnes ved styreleder Svein T. Rudning.
- Oppmøtereregistrering.
- Valg av møteleder.
- Valg av to protokollvitner.

Kandidater til **Møteleder**:

- Svein Trygve Rudning

Kandidater til **Protokollvitner**:

Sak 2: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Regnskap

Periodens driftsresultat var kr. -8 718 794,-, mot budsjettet kr. 218 599,-, som er kr. 8 937 393 lavere enn budsjettet.

Årsresultat etter finansposter var kr. -8 935 199,-, mot budsjettet kr. 178 199,-, som er kr. 9 113 398,- lavere enn budsjettet.

Det er utført større vedlikehold som utgjør mesteparten av kostnadene, på ca. kr. 8,8 millioner. Etter opptak av lån har også rentekostnadene økt noe.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 5: Fastsettelse av styrehonorar

Jfr Valgkomiteens innstilling.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling



Styrehonorar for foregående periode settes til kr. ####.

Sak 6: Vedtektsendring

Borettslaget har forretningsadresse c/o BORI, Lillestrøm, og gjeldende vedtekter §1-2 henviser til at laget har forretningsadresse i Skedsmo kommune. Etter kommunesammenslåingen er korrekt kommunenavn Lillestrøm.

Nåværende tekst:

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

Foreslått ny tekst ("Alternativ 1"):

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Sak 7: Valg

Det vises til Valgkomiteens innstilling. Denne ettersendes.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **1. Varamedlem (1 år)**:

Kandidater til **2. Varamedlem (1 år)**:

Kandidater til **Valgkomite**:

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslaget Skogen II har krav på 1 delegat. I tillegg velges 1 varadelegat.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til styret å plukke ut delegater.

BORIs generalforsamling avholdes mandag 10. juni kl 1800 på Thon Hotel Arena, Lillestrøm.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:



Borettslaget Skogen II Styrets årsberetning 2023

Tillitsvalgte

Etter ordinær generalforsamling 24. mai 2023 fikk styre og komiteer følgende sammensetning:

Styret

Styreleder	: Svein-Trygve Rudning, JMV 18
Styremedlem	: Trond Sætha, JMV 16
Styremedlem	: Bente Johansen, JMV 17
Styremedlem	: Francisca Corral, JMV 41
Styremedlem	: Mats Stubseid Holsæter, JMV 19
1. vara	: Willy Karlsen, JMV 42
2. vara	: Knut Haugen, JMV 38

Valgkomiteen

Hanne Wien, JMV 38
Kenneth Asperud, JMV 39

Delegerte til BORIs generalforsamling 2023

Svein-Trygve Rudning
Trond Sætha (vara)

Styrets organisering

Nestleder : Trond Sætha
Sekretær : Svein-Trygve Rudning

HMS-koordinator : Bente Johansen
Sesongtjenester : Willy Karlsen
Verktøy/maskiner : Trond Sætha
Kommunikasjon : Svein-Trygve Rudning

Komiteer etablert av styret

Dugnadskomite : Bente Johansen og Trond Sætha
Festkomite : Carina Langhelle og Pia Ljostad

Selskapsinformasjon

Borettslaget Skogen II ble stiftet 6.4.1983 og har organisasjonsnummer 850 105 332.

Borettslaget består av 25 andelsboliger, fordelt på 25 bygninger med adressene Jørgen Moes vei 6 til 42, 1461 Lørenskog. I tillegg har borettslaget 25 garasjer i rekke, samt en felles bod, fordelt på 5 bygninger.

Lagets bygninger er oppført på to eide eiendommer; gnr/bnr. 100/416 og gnr/bnr. 102/327 i Lørenskog kommune. Samlet tomteareal er 8055 kvm.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslagets forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



Styrets arbeid

I styreperioden er det avholdt i alt 12 styremøter. Styret har behandlet saker som:

- Budsjettering og kostnadsoppfølging
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Godkjenning av nye andelseiere
- Vedlikehold (se eget punkt)
- Skadesaker
- Beboerinformasjon
- Søknader fra andelshavere
- Oppfølging av tjenesteleverandører
- Oppfølging av vedlikeholdsprosjektet

Antall overdragelser i perioden: 2

Antall bruksoverlatinger i perioden: 0

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget

De viktigste sakene i perioden har vært:

Vedlikeholdsprosjektet

- Kort beskrivelse: Full takutskiftning for 23 av 25 hus (to hus hadde allerede skiftet tak i egen regi ila siste 5 år og ble derfor unntatt), samt overflatebehandling av alle garasjebygg. Det ble utover dette tilbudt en rekke frivillige tilvalg, som utskiftning av dører og vinduer, overflatebehandling mv.
- Når: Juni 2023 – Februar 2024
- Total kostnad: 13 mill. Dette inkluderer alle kontraktsarbeider, frivillige tilvalg samt teknisk bistand og finanskostnader for 2023 (herunder innfrielse av restlån i Nordea med kr. 750 000.)
- Finansiering: Låneopptak i Boligbanken (IN-lån), jfr vedtak i ordinær generalforsamling 2023.
- Status pr dd: Hovedaktivitetene ble ferdigstilt ved utgangen av februar, to mnd forsinket i forhold til opprinnelig plan. Forsinkelsene skyldes dels værforhold, og dels forhold som dukket opp under arbeidets gang og som måtte løses. Væravhengige etterarbeider utføres i perioden Mai-Juni 2024.

Utvendig vannlekkasje

- Kort beskrivelse: Stor lekkasje i rørskjøt under bakken ved nr. 35, som ga kraftig redusert vanntrykk for mange av lagets husstander. Lekkasje oppsto i privateid ledningsnett. Ingen forsikringsdekning grunnet ledningsnettets alder. Påvisning og utbedring rekvirert og bekostet av borettslaget som en hastesak.
- Når: August 2023
- Total kostnad: 186 000,-. Omfatter kvelds- og nattarbeid. 4-5 aktører involvert.
- Finansiering: Oppsparte midler.
- Status pr dd: Ingen ytterligere lekkasjer eller ettervirkninger er observert. Styret har gjort en vurdering av risiko for nye hendelser, og aktuelle tiltak for å



redusere risiko. Det ble ikke identifisert noen klare svakheter i anlegget som tilsier at tiltak er nødvendig.

Årsregnskap 2023

Resultat

Periodens driftsresultat var kr. -8 718 794,-, mot budsjettert kr. 218 599,-, som er kr. 8 937 393 lavere enn budsjettert.

Årsresultat etter finansposter var kr. -8 935 199,-, mot budsjettert kr. 178 199,-, som er kr. 9 113 398,- lavere enn budsjettert.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett

Driftsinntekter

Borettslagets inntekter var i perioden kr. 1 331 700,- mot budsjettert kr. 1 334 600,-. Dette er kr. 2 900,- mindre enn budsjettert.

Driftskostnader

Borettslagets driftskostnader var i perioden kr. 10 050 494,- mot budsjettert kr. 1 116 001,-. Dette er kr. 8 934 493,- mer enn budsjettert.

De viktigste årsakene til avviket er:

- Vedlikeholdsprosjektet med bokførte kostnader i perioden på i alt kr. 8 799 382,-. Prosjektet er i sin helhet lånefinansiert, og ble ikke budsjettert som driftskostnader.
- Utvendig vannlekkasje i privat ledningsnett i august 2023 ble ikke dekket av forsikringen, og påførte borettslaget ubudsjetterte kostnader på i alt kr. 186 256,-.

Finanskostnader

Finanskostnadene var i perioden kr. 228 314,- mot budsjettert kr. 40 500,-. Dette er kr. 187 814,- mer enn budsjettert og skyldes opptak av lån, og dermed økte rentekostnader i tillegg til økt rente.

Periodens resultat

Det bemerkes at resultatet av driften uten prosjektet og uten vannlekkasjen, ville ha vært ca. kr. 266 000,-, dvs. ca. kr. 48 000,- bedre enn budsjettert. Dette skyldes bl.a. at det ble gjort innsparingstiltak for å dekke inn noe av de ubudsjetterte kostnadene ifm. vannlekkasjen.

Disponible midler

Ref. Note 14 i regnskapet.

Likviditetsresultatet for perioden (etter avdrag og låneopptak) var kr. 5 095 871.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2023 kr. 5 636 850,- opp fra kr. 599 987,- pr 1.1.2023.

Egenkapital

Ref. Note 10 i regnskapet.

Borettslagets opptjente egenkapital pr 31.12.2023 var kr. -276 647,-. Negativ egenkapital skyldes at vedlikeholdsprosjektet er kostnadsført på gjennomførings-tidspunktet, og finansiert med opptak av lån.



For borettslag blir større påkostninger kostnadsført på gjennomførings-tidspunktet. Verdien av bygningsmassen blir ikke oppjustert tilsvarende påkostningene, med det resultat at gjelden øker mens den regnskapsmessige verdien står uendret. Når gjelden blir større enn bokført verdi av eiendelene, er selskapet i en situasjon med negativ egenkapital, men uten at det nødvendigvis ligger noen dramatik i dette.

Den reelle verdien (markedsverdien) av boligen fastsettes av markedet ved taksering og salg, og det er markedsverdien som legges til grunn ved låneopptak med sikkerhet i boligen.

Gjennom etablering av IN-ordning gis andelseierne anledning til å skyte inn egne oppsparte midler i ettertid for derved å få sin andel av fellesgjelden (månedlige felleskostnader) redusert.

Borettslagets egenkapital vil forbedres i takt med framtidige overskudd og nedbetaling av lån.

Avsetninger

Saldo vedlikeholds-konto (ubenyttede midler fra tidligere avsetninger til felles vedlikeholdstiltak) var pr 31.12.2023 kr. 143 896.

Det er i 2023 ikke foretatt nye avsetninger til fremtidige felles vedlikeholdstiltak.

Kostnadsutvikling / budsjett 2024

Innkrevde felleskostnader

Samlede innkrevde felleskostnader for 2024 er budsjettet med kr. 2 383 224,-. Dette innebærer ca. 80% økning i forhold til budsjettet for 2023, og skyldes to forhold:

1. Driftskostnadene øker med ca. 20% fra 2023 til 2024.
2. Låneopptak ifm. vedlikeholdsprosjektet medfører økte rentekostnader og større avdrag.

Grunnet vedlikeholdsprosjektet, som medfører ulik grad av påkost pr bolig, vil det bli større variasjoner i innkrevde felleskostnader pr andel i framtiden enn det som har vært tilfellet tidligere da tilnærmet alle kostnader kunne fordeles likt.

Etableringen av IN-ordning for det nye felleslånet, og som muliggjør individuell påvirkning av egen gjeldsandel, bidrar ytterligere til variasjoner i innkrevde felleskostnader.

Innkrevde felleskostnader består av tre elementer:

1. Driftskostnader. Disse fordeles likt på alle boenheter, og dekker alle felles kostnader som kommunale avgifter, snørydding, TV og internett osv. Driftskostnadene for 2024 er budsjettet med en økning på kr. 693,- til kr. 4 125,- pr andel pr mnd. (sum budsjett kr. 1 237 500,-).
2. Tillegg til dekning av økte kommunale avgifter for påbygde boliger. Dette er for 2024 budsjettet uendret med kr 100,- pr mnd. for de andeler det gjelder (sum budsjett kr. 12 000,-).
3. Renter og avdrag på andel av felles gjeld. Denne delen består igjen av en del relatert til fellesanlegg og som fordeles likt på alle andeler, og en del som er knyttet til den enkelte boligens andel av påkost i prosjektet. Sum renter og avdrag for 2024 er budsjettet med kr. 1 133 724,-.

Det vises for øvrig til individuelt kommuniserte oversikter over faktiske tall pr andel.

Siste endring i innkrevde felleskostnader ble iverksatt pr 1.1.2024.



Neste endring er planlagt å skje ved endelig fastsettelse av nytt lån og aktivering av IN-ordningen, 1.7.2024.

Indeksregulering

For indeksregulerte poster, er det lagt til grunn 10% økning for 2024.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjettert kostnad er basert på gjeldende forsikringsavtale, oppjustert med 10%.

Kommunale avgifter

Budsjettpostens beløp gjenspeiler opplysninger gitt i Lørenskog Kommunes budsjettforslag for 2024, og medfører en økning på ca. 18% i forhold til budsjett 2023.

Finanskostnader

Budsjettet tar utgangspunkt i faktisk låneopptak kr. 15 mill. Ved budsjettering av renter og avdrag for 2024, er bankens nedbetalingsplan pr 15.11.2023 lagt til grunn, samt en ytterligere renteøkning på 0,5 prosentpoeng i løpet av 2024.

Det er forventet en tilbakebetaling av ubrukte lånemidler med inntil 2 mill. senest innen utgangen av juni 2024. Dette vil påvirke (redusere) finanskostnadene og dermed også fordelingen av renter og avdrag på hver enkelt andel.

Større vedlikehold

Det er for 2024 budsjettert med 2,8 mill. til større vedlikehold. Dette skal dekke kostnader påløpt i vedlikeholdsprosjektet for perioden Januar – Februar, samt sluttoppgjør og mengdeavregninger.

Lørenskog, 13.05.2024

Styret i Borettslaget Skogen II



Borettslaget Skogen II

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Skogen II org.nr. 850105332



Resultatregnskap 2023

Borettslaget Skogen II

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 331 700	1 240 500	1 322 600	2 383 224
Annen driftsinntekt		0	0	12 000	0
Sum driftsinntekter		1 331 700	1 240 500	1 334 600	2 383 224
Kostnader					
Lønnskostnad	2	35 371	34 230	34 230	35 371
Avskrivninger	8	42 719	42 719	42 720	42 720
Konsulenttjenester	3	80 809	111 587	84 450	133 000
Kontingenter	4	10 201	10 201	10 201	10 200
Rep og vedlikehold	5	8 990 492	33 075	27 500	2 819 000
Forsikringer		112 232	108 034	119 000	124 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		488 286	412 052	490 000	580 000
Energi og fyring		8 805	16 453	10 000	10 000
Kabel-TV og telefoni		181 673	129 924	140 000	188 970
Driftskostnader	6	50 112	60 375	62 000	50 000
Andre driftskostnader	7	79 322	62 826	93 900	73 098
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		472	0	2 000	1 000
Sum driftskostnader		10 050 494	1 021 477	1 116 001	4 037 359
Driftsresultat før finansposter		-8 718 794	219 023	218 599	-1 654 135
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 909	3 780	100	0
Finanskostnad		228 314	30 869	40 500	944 237
Sum finansposter		-216 405	-27 089	-40 400	-944 237
Årsresultat		-8 935 199	191 934	178 199	-2 598 372
Overført til annen egenkapital	10	-8 658 553	191 934	0	0
Overført udekket tap	10	-276 647	0	0	0
Sum disponering		-8 935 199	191 934	0	0

Resultatrapport 2023 for Borettslaget Skogen II



Balanse 31.12.2023

Borettslaget Skogen II

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8,13	14 773 901	14 773 901
Tomt	8,13	295 445	295 445
Andre driftsmidler	8,13	229 600	272 319
Sum varige driftsmidler		15 298 947	15 341 666
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		143 896	139 640
Sum finansielle anleggsmidler		143 896	139 640
Sum anleggsmidler		15 442 842	15 481 306
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		291 042	265 210
Kundefordringer		8 800	8 300
Sum fordringer		299 842	273 510
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 894 713	486 510
Sum omløpsmidler		6 194 555	760 020
SUM EIENDELER		21 637 398	16 241 326

Balanserapport 2023 for Borettslaget Skogen II



Balanse 31.12.2023

Borettslaget Skogen II

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	12 500	12 500
Annen egenkapital	10	0	8 658 553
Udekket tap	10	-276 647	0
Sum egenkapital		-264 147	8 671 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		143 896	139 640
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	14 804 343	875 000
Borettsinnskudd	12	6 395 600	6 395 600
Sum langsiktig gjeld		21 343 839	7 410 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		554 172	145 206
Annen kortsiktig gjeld		3 534	14 828
Sum kortsiktig gjeld		557 706	160 033
Sum gjeld		21 901 544	7 570 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 637 398	16 241 326

Borettslaget Skogen II

Svein Trygve Rudning
Styrets leder

Trond Sætha
Styremedlem

Bente Johansen
Styremedlem

Francisca Corral
Styremedlem

Mats Stubseid Holsæter
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Borettslaget Skogen II



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 029 600	952 500	1 029 600	1 237 500
3603 Stipulerte renter	40 500	27 600	40 500	944 237
3604 Stipulerte avdrag	249 900	249 900	250 000	189 487
3607 Garasje	0	0	2 500	0
3619 Kommunale avgifter	11 700	10 500	0	12 000
Sum felleskostnader	1 331 700	1 240 500	1 322 600	2 383 224

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	31 000	30 000	30 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	4 371	4 230	4 230	4 371
Sum lønnskostnader	35 371	34 230	34 230	35 371

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 531	4 531	0	5 000
Forretningsførerhonorar	76 278	76 136	79 600	80 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	0	48 000
Teknisk bistand	0	27 800	0	0
Vedlikeholdsplan	0	3 120	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	4 850	0
Sum konsulenttjenester	80 809	111 587	84 450	133 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	10 201	10 201	10 201	10 200
Sum kontingenter	10 201	10 201	10 201	10 200

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	186 256	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	5 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	598	5 733	5 000	2 000
Vedlikehold garasjer	0	13 450	15 000	15 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	700	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	9 250	0	0
Dugnadskostnader	0	2 233	2 500	2 000
Avsetning vedlikeholdsfond	4 256	1 710	0	0
Større	8 799 382	0	0	2 800 000
Sum vedlikeholdskostnader	8 990 492	33 075	27 500	2 819 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	50 112	60 375	62 000	50 000
Sum driftskostnader	50 112	60 375	62 000	50 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	7 350	0	0	10 000
Skadedyrbekjempelse	19 817	18 386	20 000	22 000
Søppeltømming/container	14 669	24 314	25 000	20 000
Lyspærer, sikringer etc	1 790	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 738	10 407	10 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	2 564	179	0	0
Lisenser/software	3 424	1 647	7 500	3 999
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	525	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	662	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 345	3 506	4 000	3 999
Velferdskostnader	24 128	800	25 000	0
Porto	96	0	0	100
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	79 322	62 826	93 900	73 098

Note 8 Anleggsmidler

	Ball- og lekeplass	Avfallsbrønner	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	102 089	298 266	64 462
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	102 089	298 266	64 462
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	29 826	12 892
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	102 089	94 450	38 677
Bokført verdi pr.31.12	0	203 815	25 784
Anskaffelsesår	2008	2020	2020
	Bygninger	Tomter	
Anskaffelseskost pr.01.01	14 773 901	295 445	
Anskaffelseskost pr.31.12	14 773 901	295 445	
Bokført verdi pr.31.12	14 773 901	295 445	
Anskaffelsesår	1983	1983	



Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 500 fordelt på 25 à kr. 500.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	8 658 553	8 466 618
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-8 935 199	191 934
Sum opptjent egenkapital 31.12	-276 647	8 658 553

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2023	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	195 657	
Lånesaldo 31.12		14 804 343
Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2053		

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 5,75%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2014	3 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 125 000	
Nedbetalt i år	875 000	
Lånesaldo 31.12		0

Sum langsiktig gjeld 14 804 343

Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 199 943	7 270 600
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 069 346	15 069 346
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	22 995 000	10 995 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	599 987	615 334
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-8 935 199	191 934
Tilbakeføring av avskrivning	42 719	42 719
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	4 256	1 710
Opptak langsiktige lån	15 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 070 657	-250 000
Endringer i andre langsiktige poster	-4 256	-1 710
B. Årets endring i disponible midler	5 036 863	-15 346
C. Disponible midler 31.12	5 636 850	599 987
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 194 555	760 020
- Kortsiktig gjeld	557 706	160 033
= Disponible midler 31.12	5 636 850	599 987



32 12 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Sætha, Trond 2024-04-24

Identifikasjon

 bankID™ Sætha, Trond

Navn Dato
Rudning, Svein Trygve 2024-04-23

Identifikasjon

 bankID™ Rudning, Svein Trygve

Navn Dato
Johansen, Bente 2024-04-23

Identifikasjon

 bankID™ Johansen, Bente

Navn Dato
Holsæter, Mats Stubseid 2024-04-23

Identifikasjon

 bankID™ Holsæter, Mats Stubseid

Navn Dato
Corral, Francisca 2024-04-24

Identifikasjon

 bankID™ Corral, Francisca



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Borettslaget Skogen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skogen II som viser et underskudd på NOK 8 935 199. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT