



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 481 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 262 956	1 111 734
Sum inntekter		1 262 956	1 111 734
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 850	7 850
Annen driftskostnad		603 185	609 616
Sum kostnader		668 085	674 516
Driftsresultat		594 871	437 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 460	11 190
Sum finansinntekter		19 460	11 190
Annen finanskostnad		401 123	240 241
Sum finanskostnader		401 123	240 241
Netto finans		-381 663	-229 051
Resultat før skattekostnad		213 208	208 167
Årsresultat		213 208	208 167
Totalresultat		213 208	208 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 208	208 167
Sum overføringer og disponeringer		213 208	208 167



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		40 160 000	40 160 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 550	31 400
Sum varige driftsmidler		40 183 550	40 191 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 183 550	40 191 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 754	65 176
Sum fordringer		72 754	65 176
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		762 709	632 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		762 709	632 212
Sum omløpsmidler		835 463	697 388
SUM EIENDELER		41 019 013	40 888 788

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 880 715	3 093 924
Sum opptjent egenkapital		-2 880 715	-3 093 924
Sum egenkapital		-2 878 915	-3 092 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 725 339	7 861 543
Øvrig langsiktig gjeld		36 108 200	36 108 200
Sum annen langsiktig gjeld		43 833 539	43 969 743
Sum langsiktig gjeld		43 833 539	43 969 743
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 812	1 874
Leverandørgjeld		14 577	9 295
Sum kortsiktig gjeld		64 389	11 169
Sum gjeld		43 897 928	43 980 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 019 013	40 888 788



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543092

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 481 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 262 956	1 111 734
Sum inntekter		1 262 956	1 111 734
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 850	7 850
Annen driftskostnad		603 185	609 616
Sum kostnader		668 085	674 516
Driftsresultat		594 871	437 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 460	11 190
Sum finansinntekter		19 460	11 190
Annen finanskostnad		401 123	240 241
Sum finanskostnader		401 123	240 241
Netto finans		-381 663	-229 051
Resultat før skattekostnad		213 208	208 167
Årsresultat		213 208	208 167
Totalresultat		213 208	208 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 208	208 167
Sum overføringer og disponeringer		213 208	208 167



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

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		40 160 000	40 160 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 550	31 400
Sum varige driftsmidler		40 183 550	40 191 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 183 550	40 191 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 754	65 176
Sum fordringer		72 754	65 176
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		762 709	632 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		762 709	632 212
Sum omløpsmidler		835 463	697 388
SUM EIENDELER		41 019 013	40 888 788
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 880 715	3 093 924
Sum opptjent egenkapital	-2 880 715	-3 093 924
Sum egenkapital	-2 878 915	-3 092 124
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 725 339	7 861 543
Øvrig langsiktig gjeld	36 108 200	36 108 200
Sum annen langsiktig gjeld	43 833 539	43 969 743
Sum langsiktig gjeld	43 833 539	43 969 743
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 812	1 874
Leverandørgjeld	14 577	9 295
Sum kortsiktig gjeld	64 389	11 169
Sum gjeld	43 897 928	43 980 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 019 013	40 888 788



Organisasjonsnr: 985 481 059
STOVNERBAKKEN 2 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5495

Stovnerbakken 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Stovnerbakken 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.

Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Benkene på fellesområdet.

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.

Besøk av Kjelsås Elektro

Kjelsås Elektro vil komme på møtet for å fortelle om tilbudet de har gitt for infrastruktur til elbilladere i garasjen. Saken vil bli behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stovnerbakken 2 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Rasmussen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Som fører av protokollen ble Danny Hetharia foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-5495 Stovnerbakken 2 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret økes til kr 70 000 i år, dette grunnet i at det er lenge siden styrehonoraret er økt, og fordi styret har hatt et år med særskilt mye arbeid.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mats Jørgensen Bakkebø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Thomas Rasmussen	Jorines Vei 35 C
Styremedlem	Mats Jørgensen Bakkebø	Jorines Vei 51 E
Styremedlem	Danny Hetharia	Jorines Vei 65 M
Varamedlem	Thor-Kenneth Maarnes	Jorines Vei 43 A
Varamedlem	Gunnar-Johan Schei	Jorines Vei 41 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post stovnerbakken2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Stovnerbakken 2 Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Stovnerbakken 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985481059, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 1075

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.

Stovnerbakken 2 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har lagt bak seg et hektisk år med mye aktivitet. Styret har brukt tid på å ta i bruk OBOS sine digitale verktøy som styrerommet og Vibbo i større grad enn før. Vi opplever at verktøyene er gode, og forventer at fremtidens styrearbeid blir enklere ved at vi nå gjør en ekstra innsats. Eksempelvis er å registrere alle leverandører med kontaktinformasjon, legge inn rutiner/prosedyrer med regelmessig varsling, ta i bruk «oppgaver», ny budsjetteringsmodul, mm. Det er i snitt vært et styremøte ca. annenhver måned. Styret har hatt jevnlig og tett kontakt utom møtene.

Vi har hatt et særskilt søkelys på økonomien til sameiet. Det ble gjort en grundig vurdering hele økonomien ved utarbeidelse av budsjettet, og styret gikk i dialog med leverandører for bedre priser og vilkår, samt prutet med bankene for å innhente bedre rente på både innskudd og fellesgjeld. Vi tegnet ny (lik) forsikringsavtale med Storebrand via Huseierne fra årsskiftet. Og vi er i prosess med å skifte ut tv/internett fra Telenor med Fiber fra Global Connect.

I tillegg gransket vi regnskapet for de siste år for å se om vi klarte å finne feil. Det ble heldigvis kun oppdaget småting, som at revisor har fakturert ekstra pga. slurv fra forretningsfører sin side, o.l. Selv om det er snakk om forholdsvis små beløp så valgte styret å prinsipielt følge opp disse for å kreve kompensasjon, selv om dette har vært tidkrevende i forhold til beløpets størrelse.

Vi har fått på plass struktur for manuelt å kreve inn betaling fra beboere for å lade, uten involvering fra OBOS, og krevd inn betaling for kalenderåret 2022

I sum klarte vi å spare ca. 130.000 kroner, og kunne med glede konstatere at vi ikke trengte å øke felleskostnadene kraftig i 2024 slik OBOS anbefalte.

Det ble gjennomført befaring (stikkprøver) av avløpsrør og ventilasjon. Ventilasjon virket å være helt fin, men det ble anbefalt rens av avløpet. Styret jobber videre med dette.

Det er blitt utplassert videokamera som dekker nesten hele garasjen, og vi har fått opp strøm til disse. Styret vil jobbe videre med å få disse fastmontert og koblet til strøm. Det er utarbeidet en instruks for bruk av overvåkingssystemet.

Styret har i løpet av høsten fått skiftet ut lysarmaturene i garasjen med nye moderne LED-armaturer, som skal gi bedre lys, kreve mindre vedlikehold og ha mindre strømforbruk

Det ble signert avtale med Global Connect om fiber, hvilket sikrer sameiet en moderne infrastruktur for bredbånd med høy hastighet til en god pris. Som en del av dette blir det også internett tilgjengelig i garasjen. Det er blitt gjennomført noen befaringer med styret, og installatører vil snart begynne arbeidet inne i hver enkelt bolig.

Det ble gjennomført brannvernrunde i desember, med kontroll av røykvarslere og brannslukningsutstyr, og utdeling av batterier. Det ble i tillegg kjøpt inn nye brannslukningsapparater slik at alle boliger nå har minst ett slikt apparat. Styret har i tillegg utarbeidet brannverninstruks.



Det ble i desember også avholdt en sosial adventsfest, med gløgg og pepperkaker til voksne, og godteposer til barna. Det ble pyntet med julenek, mm, for å skape god stemning

Det er anskaffet tilbud fra Kjelås elektro på å ruste opp ladeinfrastrukturen, med muligheter for smart-lading, lastbalansering, mm. Styret søkte Oslo kommune om støtte og fikk innvilget 50% støtte på ca. 115.000 kroner.

Uteområdene er rustet opp med en del ny beplantning i år, og med en plan om å komplettere dette de neste årene. Styret har notert seg at det kan søkes om «grønne midler» og «frivillighets midler» i bydelen og vil søke om dette ved neste mulighet til eksempelvis mer beplantning, opprustning av lekeplasser, mm.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stovnerbakken 2 Borettslag.

Lån

Stovnerbakken 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnr: 30YEG-P3T6V-74FL3-N4UV6-IBGH7-ECKWS



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 Dokumentnr: 30YEG-P3T6V-74FL3-N4UV6-IBGH7-ECKWS



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

2024-05-06 10:06:13 UTC



Penneo Dokumentnr: 30YEG-P3T6V-74FL3-N4JV6-IBGH7-ECKWS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 24

Årsrapport-5495 Stovnerbakken 2 Borettslag.pdf



STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	686 219	697 584	686 219	771 074
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	213 208	208 167	207 450	141 695
Kjøp inventar	0	-39 250	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14 7 850	7 850	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -136 204	-188 131	-158 000	-128 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	84 854	-11 364	49 450	13 695
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	771 074	686 220	735 669	784 769
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	835 463	697 388		
Kortsiktig gjeld	-64 389	-11 169		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	771 074	686 219		



STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 244 580	1 111 734	1 247 000	1 256 245
Andre inntekter	3	18 376	0	0	25 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 262 956	1 111 734	1 247 000	1 281 245
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-7 850	-7 850	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 396	-6 091	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-47 500	-86 993	-55 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-2 750	-11 310	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-47 738	-51 324	-85 000	-85 000
Forsikringer		-110 731	-98 475	-111 000	-121 500
Kommunale avgifter	9	-181 163	-152 855	-175 500	-208 000
Energi/fyring		-49 878	-57 312	-75 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 825	-129 959	-140 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-24 204	-15 297	-17 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-668 085	-674 516	-731 550	-712 550
DRIFTSRESULTAT		594 871	437 218	515 450	568 695
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 460	11 190	12 000	45 000
Finanskostnader	12	-401 123	-240 241	-320 000	-472 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-381 663	-229 051	-308 000	-427 000
ÅRSRESULTAT		213 208	208 167	207 450	141 695
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		213 208	208 167		



STOVNERBAKKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 985 481 059, KUNDENR. 5495

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	38 160 000	38 160 000
Tomt		2 000 000	2 000 000
Andre varige driftsmidler	14	23 550	31 400
SUM ANLEGGSMIDLER		40 183 550	40 191 400
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		70 457	65 176
Andre kortsiktige fordringer	15	2 297	0
Driftskonto OBOS-banken		105 900	581 184
Sparekonto OBOS-banken		52 407	51 028
Sparekonto OBOS-banken II		604 402	0
SUM OMLØPSMIDLER		835 463	697 388
SUM EIENDELER		41 019 013	40 888 788
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	16	-2 880 715	-3 093 924
SUM EGENKAPITAL		-2 878 915	-3 092 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 725 339	7 861 543
Borettsinnskudd	18	36 108 200	36 108 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 833 539	43 969 743
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 577	9 295
Påløpte renter		38 996	1 874
Påløpte avdrag		10 816	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 389	11 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 019 013	40 888 788



11

Stovnerbakken 2 Borettslag

Pantstillelse	19	44 473 200	44 473 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Stovnerbakken 2 Borettslag

Geir Thomas Rasmussen /s/ Mats Jørgensen Bakkebø /s/ Danny Hetharia /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	663 768
Lån/Renter	494 856
Garasjeleie	66 432
Strøm el-bil	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 246 656

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje, ikke utleid -2 076

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 1 244 580

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger 18 376

SUM ANDRE INNTEKTER 18 376

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -7 050

SUM PERSONALKOSTNADER -7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 693

Av dette er refundert kr 2 297.-. Netto betalt revisjonshonorar 6 396.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 750

SUM KONSULENTHONORAR -2 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -10 015

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -7 755

Drift/vedlikehold brannsikring -809

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -27 228

Kostnader dugnader -1 931

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -47 738

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

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

Vann- og avløpsavgift	-117 934
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-61 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 163

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-4 690
Driftsmateriell	-1 124
Vakthold	-2 258
Andre fremmede tjenester	-323
Andre kontorkostnader	-1 089
Porto	-133
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 661
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 079
Velferdskostnader	-857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 204

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 126
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 781
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 553
SUM FINANSINNTEKTER	19 460

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-400 991
Renter på leverandørgjeld	-132
SUM FINANSKOSTNADER	-401 123

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	38 160 000
SUM BYGNINGER	38 160 000

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.102/bnr.1075

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	39 250



Avskrevet tidligere	-7 850	
Avskrevet i år	-7 850	
		23 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 550

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 850
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

OEF, refusjon revisjonshonorar		2 297
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 297

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 364 146	
Nedbetalt tidligere	502 603	
Nedbetalt i år	136 204	
		-7 725 339

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 725 339
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003		-36 108 200
------------------	--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-36 108 200
----------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		36 108 200
Pantelån		7 725 339
Påløpte avdrag		10 816
TOTALT		43 844 355



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 160 000
Tomt	2 000 000
TOTALT	40 160 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Rehabilitering av garasjetaket	
2016 - 2018	Overvannshåndtering	
2015	Ladepunkter for El-bil i garasjen	
2015	Rens av nedløp og takrenner	
2012 - 2013	Rehabilitering av alle takterrassene.	Bjelke over takterrasse er byttet. Bjelkens fram og underside er dekket med blikk for å forhindre vanninntrengning, sopp og råte.
2010 - 2010	Maling av borettslagets ytre vegger	Veggene er vasket og påført sopp- og algedrepende middel, malt 2 strøk, både hvite og gule partier.
2009 - 2009	Utbedring av tak og takterrasser	
2005 - 2005	Overflatebehandling	Det er oppført 18 rekkehusboliger i trekonstruksjon/betong. Yttervegger i 1. og 2. etg er i trekonstruksjon med panelkledning. Tak er tekket med takstein. Det er anbefalt fra utbygger at boligene overflatebehandles ett år etter overtakelse.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5495 Selskapsnavn: Stovnerbakken 2 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
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.