



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Tobias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 240 500	1 170 625
Annen driftsinntekt			29 915
Sum inntekter		1 240 500	1 200 540
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	33 089
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	42 719	42 719
Annen driftskostnad	3,4,5,6	944 528	827 801
Sum kostnader		1 021 477	903 609
Driftsresultat		219 023	296 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 780	418
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		30 869	23 899
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-27 089	-23 481
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		191 934	273 449
Totalresultat		191 934	273 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	191 934	273 449
Sum overføringer og disponeringer		191 934	273 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 12	15 069 346	15 069 346
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	272 319	315 038
Sum varige driftsmidler		15 341 666	15 384 385
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		139 640	137 931
Sum finansielle anleggsmidler		139 640	137 931
Sum anleggsmidler		15 481 306	15 522 315
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 300	
Andre fordringer		265 210	395 776
Sum fordringer		273 510	395 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 510	368 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 510	368 352
Sum omløpsmidler		760 020	764 128
SUM EIENDELER		16 241 326	16 286 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	8 658 553	8 466 618
Sum opptjent egenkapital		8 658 553	8 466 618
Sum egenkapital		8 671 053	8 479 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		139 640	137 931
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	875 000	1 125 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 395 600	6 395 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 410 240	7 658 531
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 206	148 794
Annen kortsiktig gjeld		14 828	
Sum kortsiktig gjeld		160 033	148 794
Sum gjeld		7 570 274	7 807 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 241 326	16 286 443



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 612520

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tobias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 850 105 332
BORETTSLAGET SKOGEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 240 500	1 170 625
Annen driftsinntekt			29 915
Sum inntekter		1 240 500	1 200 540
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	33 089
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	42 719	42 719
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	944 528	827 801
Sum kostnader		1 021 477	903 609
Driftsresultat		219 023	296 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 780	418
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		30 869	23 899
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-27 089	-23 481
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		191 934	273 449
Totalresultat		191 934	273 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	191 934	273 449
Sum overføringer og disponeringer		191 934	273 449



Organisasjonsnr: 850 105 332
BORETTSLAGET SKOGEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 12	15 069 346	15 069 346
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	272 319	315 038
Sum varige driftsmidler		15 341 666	15 384 385
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		139 640	137 931
Sum finansielle anleggsmidler		139 640	137 931
Sum anleggsmidler		15 481 306	15 522 315
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 300	
Andre fordringer		265 210	395 776
Sum fordringer		273 510	395 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 510	368 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 510	368 352
Sum omløpsmidler		760 020	764 128
SUM EIENDELER		16 241 326	16 286 443

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	8	12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	8 658 553	8 466 618
Sum opptjent egenkapital		8 658 553	8 466 618
Sum egenkapital		8 671 053	8 479 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelses		139 640	137 931
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	875 000	1 125 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 395 600	6 395 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 410 240	7 658 531
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 206	148 794
Annen kortsiktig gjeld		14 828	
Sum kortsiktig gjeld		160 033	148 794
Sum gjeld		7 570 274	7 807 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 241 326	16 286 443



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

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4230.00	4089.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	29000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34230.00	33089.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 24.05.2023 for 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.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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 av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Låneopptak for vedlikehold
- Sak 6: Nedbetalingsordning for nytt lån
- Sak 7: Vedtektsendring
- Sak 8: Personvalg
- Sak 9: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder.
Valg av to andelseiere til å signere protokollen (elektronisk).
Godkjenning av innkalling og sakliste.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Svein T Rudning velges til møteleder. NNA og NNB signerer protokoll med møteleder (elektronisk signering). Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2022 følger vedlagt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Årsregnskapet for driftsåret 2022 gjøres opp som følger:

Inntekter: Kr 1 240 500 (mot budsjett Kr 1 243 000)
Utgifter: Kr 1 021 477 (mot budsjett Kr 989 710)
Driftsresultat: Kr 191 934 (mot budsjett Kr 225 890)

Det vises forøvrig til resultatregnskap og balanse, med tilhørende noter (vedlagt).

Bemerkninger:

1. Ifm vedlikeholdsprosjektet besluttet styret å leie inn profesjonell bistand fra BORI Prosjekt til utarbeidelse av anbudsdokumentasjon og gjennomføring av anbudsrunde. Totalt påløpt (ikke budsjettert) i 2022 var kr 27 800. Se også Note 3 til regnskapet.

2. I Note 2 er det anført at "Styret har i tillegg fått dekket bevertning styremøter kr 662 totalt." Det korrekte er at det i 2022 ble bekostet bevertning til hhv generalforsamling og beboermøte med tilsammen kr 662.



Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Det henvises til Valgkomiteens innstilling (vedlagt).

Valgkomiteens innstilling

"Styrehonorar for perioden 2022-23 settes til kr. 31 000"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Låneopptak for vedlikehold

Se vedlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 20 mill til finansiering av rehabilitering og vedlikehold samt refinansiering, som beskrevet i saksframlegget. Det legges til grunn en løpetid på 30 år."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Nedbetalingsordning for nytt lån

Se vedlegg.

Alternativ 1

«Nytt lån til gjennomføring av vedlikehold, jfr sak 5, skal etableres med IN-ordning.»

Alternativ 2

«Nytt lån til gjennomføring av vedlikehold, jfr sak 5, etableres med egen ligningsmessig fordeling. Andelseierne skal gis anledning til å foreta en – 1 – innbetaling som reduserer andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader. Denne anledningen skal gis ved etablering av fordelingen.» Merk at borettslaget bytter skattemessig prinsipp fra "Husleiebrøk" til "Andelsbrøk/andelskonto" fra 01.01.2024.

Sak 7: Vedtektsendring



Se vedlegg

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Krav om årsberetning er bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Lagets vedtekter §9-4 erstattes derfor med:

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8: Personvalg

Det henvises til Valgkomiteens innstilling (vedlagt).

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Svein Trygve Rudning

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

- Francisca Corral Corral
- Bente Johansen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Mats Stubseid Holsæter

Kandidater til **1. Varamedlem**:

Kandidater til **2. Varamedlem**:

- Knut Haugen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Kenneth Asperud
- Hanne Camilla Wien



Sak 9: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

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

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

- Svein Trygve Rudning

Kandidater til **Varadelegat**:

- Trond Sætha



Borettslaget Skogen II Styrets årsberetning 2022

Tillitsvalgte

Etter ordinær generalforsamling 3. mai 2023 fikk styre og komiteer følgende sammensetning:

Styret

Styreleder	: Svein-Trygve Rudning, JMV 18
Styremedlem	: Trond Sætha, JMV 16
Styremedlem	: Ann-Karin Fredriksen, JMV 20 **)
Styremedlem	: Anne Marte Sørkjerd Solberg, JMV 15 *)
Styremedlem	: Per Gunnar Bruknaap, JMV 28
1. vara	: Merete Aasen Berglund, JMV 21
2. vara	: Knut Haugen, JMV 38

*) Fratrådt 1.4.2023 pga flytting. 1.vara trådte inn fra samme dato.

***) Fratrådt 22.4.2023 etter eget ønske. 2.vara trådte inn fra samme dato.

Valgkomiteen

Hanne Wien (JMV 38)
Kenneth Asperud (JMV 39)

Delegerte til BORIs generalforsamling 2022

Svein-Trygve Rudning
Trond Sætha (vara)

Styrets organisering

Styret konstituerte seg i styremøte 11. mai 2022 med følgende roller og ansvar:

Nestleder	: Trond Sætha
Sekretær	: Svein-Trygve Rudning

HMS-koordinator	: Ann-Karin Fredriksen
Sesongtjenester	: Per Gunnar Bruknaap
Verktøy/maskiner	: Per Gunnar Bruknaap
Kommunikasjon	: Svein-Trygve Rudning

Komiteer etablert av styret

Dugnadskomite	: Anne Marte Sørkjerd Solberg, Merete Aasen Berglund
Festkomite	: Anne Marte Sørkjerd Solberg, Pia Ljostad

Selskapsinformasjon

Borettslaget Skogen II har organisasjonsnummer 850105332

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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Forretningsfører

Borettslagets forretningsfører er BORI BBL.



Revisor

Borettslagets revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Borettslagets postadresse er: Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets org.nr: 850105332.

Eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til: 850105332@bori.no

Eventuell papirfaktura stiles slik:

Borettslaget Skogen II, 850105332.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Eiendommer og bygninger

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.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg, egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, samt varsling til styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med en røykvarsler pr bebodd etasje og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, skal dette meldes skriftlig til styret. Utstyret tilhører borettslaget og skal ikke medtas ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret utnevner en HMS-koordinator som ivaretar de løpende HMS-oppgavene i samarbeid med styreleder. HMS er fast agendapunkt på alle styremøter, og er en integrert del av alle tiltak laget iverksetter. Det gjennomføres inspeksjoner og vernerunder.

Borettslaget har et web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak.



Styrets arbeid

I styreperioden er det avholdt 14 styremøter, og det er behandlet saker som:

- Budsjettering og kostnadsoppfølging
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Godkjenning av nye andelseiere
- Løpende vedlikehold
- Forsikringssaker
- Beboerinformasjon
- Søknader fra andelshavere
- Oppfølging av tjenesteleverandører
- 40-års jubileumsfest

Av vedlikeholds-relaterte oppgaver som er behandlet og utført i perioden, kan nevnes:

- Oppfølging av el.tilsyn (i regi av DLE) i 22 boliger
- Radonmålinger i alle boliger
- Utskiftning av varmtvannsberedere i 7 boliger
- Forberedelser til vedlikeholdsprosjekt, herunder utarbeidelse av anbudsdokumentasjon, innhenting og evaluering av pristilbud.

Antall overdragelser i perioden: 5

Antall bruksoverlatinger i perioden: 0

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

Årsregnskap 2022

Resultat

Årsregnskapet for 2022 viser et driftsresultat stort kr 219 023 og et positivt årsresultat stort kr 191 934.

Anvendelse av resultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett

Konsulenttjenester (ref note 3): Ifm vedlikeholdsprosjektet besluttet styret å leie inn profesjonell bistand fra BORI Prosjekt til utarbeidelse av anbudsdokumentasjon og gjennomføring av anbudsrunder. Totalt påløpt (ikke budsjettert) i 2022 var kr 27 800.

Disponible midler

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 599 986, ned fra kr 615 334 pr 1.1.2023.

Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er i 2022 ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdstiltak. Fremtidige større tiltak, utover det som dekkes av oppsparte vedlikeholdsmidler, planlegges finansiert ved låneopptak.

Saldo vedlikeholdskonto pr 31.12.2022 var kr 139 640.



Kostnader etter årsavslutning

I perioden fra 31.12.2022 og frem til styrets årsrapport avgis, har det påløpt ytterligere ubudsjettete kostnader ifm. forberedelser til vedlikeholdsprosjektet, totalt kr 94 062.

Det har ellers ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter i denne perioden.

Det vises forøvrig til de enkelte tall i resultatet og balansen, og de utfyllende opplysninger som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022, og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret, som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett 2023

Felleskostnader

Budsjettet for 2023 er basert på en økning av felleskostnader med kr 300 pr andel pr mnd, med virkning fra 1.1.2023.

Indeksregulering

For indeksregulerte poster, er det lagt til grunn 7,5% økning for 2023.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Budsjettert kostnad er basert på avtalen med Protector Forsikring, som ble inngått pr 1.4.2022, oppjustert med 10%.

Kommunale avgifter

Budsjettpostens beløp gjenspeiler opplysninger gitt i Lørenskog Kommunes budsjettforslag for 2023, og representerer en økning på ca. 20% i forhold til budsjett 2022.

Finanskostnader

Nedbetalingsplanen pr oktober 2021 er lagt til grunn ved budsjetteringen, samt en renteøkning på 1 prosentpoeng i løpet av 2022. Budsjettet hensyntar ikke økte finanskostnader som følge av låneopptak til gjennomføring av vedlikeholdsprosjekt i 2023 (se egen sak).

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsrapporten.

Planlagt vedlikehold

Det arbeides for tiden med planleggingen av et vedlikeholdsprosjekt for gjennomføring i 2023. Prosjektet omfatter utskiftning av tak for i alt 23 av 25 boliger (2 andelshavere har rehabilitert tak i egen regi i løpet av de siste 2-3 årene), og et antall utvalgte frivillige tilvalg, herunder f.eks utvendig overflatebehandling, utskiftning av utvendig kledning og utskiftning av vinduer og ytterdører. Det vises til egen kommunikasjon vedr dette.



Prosjektet vil bli lånefinansiert, og det planlegges etablert IN-ordning (Individuell Nedbetaling) slik at de som ønsker det kan finansiere hele eller deler av sin andel direkte og dermed holde felleskostnadene nede. Det vises forøvrig til egne saksframlegg i denne anledning.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m var fram til 31.3.2022 forsikret i Fremtind Forsikring AS. Fra 1.4.2022 gikk laget over på en ny forsikringsavtale med Protector Forsikring ASA. Skiftet ble gjort etter en anbudsrunde i 2021 i regi av Söderberg & Partners på vegne av BORI BBL.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Generell egenandel er for tiden kr 10 000. Forsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løvsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne innboforsikring.

Skadedyr

Forsikringen omfatter også forsikring mot skadedyr, og dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no.

Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Ved skader i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes via www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Andelseier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

Korttids bruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år. Informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen må meldes til styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, og medlemmer av BORI, har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt



i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Lørenskog, 3.5.2023

Styret i Borettslaget Skogen II



Borettslaget Skogen II

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Skogen II org.nr. 850105332



Resultatregnskap 2022

Borettslaget Skogen II

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 240 500	1 170 625	1 232 500	1 322 600
Annen driftsinntekt		0	29 915	10 500	12 000
Sum driftsinntekter		1 240 500	1 200 540	1 243 000	1 334 600
Kostnader					
Lønnskostnad	2	34 230	33 089	33 089	34 230
Avskrivninger	7	42 719	42 719	42 720	42 720
Konsulenttjenester	3	111 587	85 149	81 200	84 450
Kontingenter		10 201	10 040	10 201	10 201
Rep og vedlikehold	4	33 075	30 676	30 500	27 500
Forsikringer		108 034	107 662	118 000	119 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		412 052	360 292	410 000	490 000
Energi og fyring		16 453	15 845	10 000	10 000
Kabel-TV og telefoni		129 924	89 400	126 000	140 000
Driftskostnader	5	103 076	96 382	98 500	107 000
Andre driftskostnader	6	20 125	31 967	17 500	48 900
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	389	2 000	2 000
Sum driftskostnader		1 021 477	903 609	979 710	1 116 001
Driftsresultat før finansposter		219 023	296 931	263 290	218 599
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 780	418	100	100
Finanskostnad		30 869	23 899	27 500	40 500
Sum finansposter		-27 089	-23 481	-27 400	-40 400
Årsresultat		191 934	273 449	235 890	178 199
Overført til annen egenkapital	9	191 934	273 449	0	0
Sum disponering		191 934	273 449	0	0

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Skogen II



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Skogen II
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	14 773 901	14 773 901
Tomt	7, 12	295 445	295 445
Andre driftsmidler	7	272 319	315 038
Sum varige driftsmidler		15 341 666	15 384 385
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		139 640	137 931
Sum finansielle anleggsmidler		139 640	137 931
Sum anleggsmidler		15 481 306	15 522 315
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		265 210	375 361
Kundefordringer		8 300	0
Andre fordringer		0	20 415
Sum fordringer		273 510	395 776
Bankinnskudd, kasse o.l.		486 510	368 352
Sum omløpsmidler		760 020	764 128
SUM EIENDELER		16 241 326	16 286 443

Balanserapport 2022 for Borettslaget Skogen II



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Skogen II
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	12 500	12 500
Annen egenkapital	9	8 658 553	8 466 618
Sum egenkapital		8 671 053	8 479 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		139 640	137 931
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	875 000	1 125 000
Borettsinnskudd	11	6 395 600	6 395 600
Sum langsiktig gjeld		7 410 240	7 658 531
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 206	148 794
Annen kortsiktig gjeld		14 828	0
Sum kortsiktig gjeld		160 033	148 794
Sum gjeld		7 570 274	7 807 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 241 326	16 286 443

Borettslaget Skogen II

Svein Trygve Rudning
Styrets leder

Trond Sætha
Styremedlem

Per Gunnar Bruknaapp
Styremedlem

Merete Aasen Berglund
Styremedlem

Knut Haugen
Styremedlem

Balanserapport 2022 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	650	2 500	2 500
Generelle felleskostnader	952 500	895 175	952 500	1 029 600
Kommunale avgifter	10 500	0	0	0
Stipulerte avdrag	249 900	249 900	250 000	250 000
Stipulerte rentekostnader	27 600	24 900	27 500	40 500
Sum felleskostnader	1 240 500	1 170 625	1 232 500	1 322 600

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	29 000	29 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 089	4 089	4 230
Sum lønnskostnader	34 230	33 089	33 089	34 230

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har i tillegg fått dekket bevertning styremøter kr 662 totalt.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0		
Forretningsførsel	76 136	73 988	76 200	79 600
Revisjon	4 531	4 531	5 000	4 850
Teknisk bistand	27 800	0	0	0
Tilleggstjenester	0	125	0	0
Vedlikeholdsplan	3 120	6 505	0	0
Sum konsulenttjenester	111 587	85 149	81 200	84 450

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	700	0	0	0
Dugnad	2 233	0	500	2 500
Elektro	0	3 811	5 000	5 000
Garasjer	13 450	33 525	20 000	15 000
Utvendig anlegg	5 733	1 178	5 000	5 000
Vedlikeholdsfond	1 710	-7 838	0	0
Ventilasjon	9 250	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	33 075	30 676	30 500	27 500

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiring	60 375	61 388	60 000	62 000
Skadedyrbekjempelse	18 386	17 307	18 500	20 000
Sjøpeltømming / container	24 314	17 687	20 000	25 000
Sum driftskostnader	103 076	96 382	98 500	107 000



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	179	0	0	0
Verktøy og redskaper	10 407	9 305	10 000	10 000
Sum driftsmateriale	10 586	9 305	10 000	10 000
Annet	0	9 615	0	0
Generalforsamling	3 506	5 301	0	0
Kostnader tillitsvalgte	662	0	0	0
Kurs, møter, konferanser	525	0	0	0
Lisenser/software	1 647	5 193	7 500	7 500
Rekvisita	0	100	0	0
Velferd	800	0	0	25 000
Sum kontorkostnader	7 139	20 209	7 500	36 500
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 453	0	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 399	2 453	0	2 400
Sum andre driftskostnader	20 125	31 967	17 500	48 900

Note 7 Anleggsmidler

	Ball- og lekeplass	Avfallsbrønner	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	102 089	298 266	64 462
Anskaffelseskost pr.31.12	102 089	298 266	64 462
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	102 089	64 624	25 784
Bokført verdi pr.31.12	0	233 642	38 677
Anskaffelsesår	2008	2020	2020



	Garasjer 2014	Tomter	Garasjer 2015	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	2 809 046	295 445	305 275	11 659 580
Anskaffelseskost pr.31.12	2 809 046	295 445	305 275	11 659 580
Bokført verdi pr.31.12	2 809 046	295 445	305 275	11 659 580
Anskaffelsesår	2014	1983	2015	1983

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 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12.500 fordelt på 25 à kr. 500.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	8 466 618	8 193 169
Tilført til/fra EK fra årets resultat	191 934	273 449
Sum opptjent egenkapital 31.12	8 658 553	8 466 618

Note 10 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,45%, løpetid 12 år

Opprinnelig lånebeløp 2014

3 000 000

Nedbetalt tidligere

1 875 000

Nedbetalt i år

250 000

Lånesaldo 31.12

875 000

Beregnet innfrielsesdato: 21.06.2026

Sum langsiktig gjeld

875 000



Note 11 Borettsinnskudd

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

Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 270 600	7 520 600
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 069 346	15 069 346
Pant og sikkerhetsstillelse	10 995 000	10 995 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 13 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	615 334	549 166
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	191 934	273 449
Årets avskrivninger	42 719	42 719
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-250 000	-250 000
Endringer i andre langsiktige poster		
B. Årets endring i disponible midler	-15 347	74 006
C. Disponible midler 31.12	599 986	615 334
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	760 020	764 128
- Kortsiktig gjeld	160 034	148 794
= Disponible midler 31.12	599 986	615 334



Til generalforsamlingen i Borettslaget Skogen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skogen II som viser et overskudd på 191 934 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

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



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.

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, 5. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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



Skogen II

Saksunderlag til ordinær generalforsamling 24.05.2023

Sak 5: Låneopptak

Bakgrunn

Med bakgrunn i at boligens alder har passert 40 år, og at boligforsikringen forutsetter maks. alder 40 år for å gi full dekning ved skader som følge av utett tak, har styret i lengre tid arbeidet med å forberede en takutskiftning for alle boliger hvor dette ikke allerede er gjort. I tillegg er et tatt inn et antall individuelle tilvalg, vedlikeholdstiltak, basert på innkomne ønsker.

Gjennomføringen av vedlikeholdsprosjektet krever låne-finansiering, og lånebeløpet skal dekke alle prosjektkostnader inkludert prosjektledelse.

Ettersom omfanget av tiltak varierer fra bolig til bolig, grunnet varierende takareal og ulikt behov for andre tiltak, vil låneopptaket ikke kunne fordeles etter samme nøkkel som lagets øvrige driftskostnader (1/25 pr andel). Andel gjeld og finanskostnader må dermed beregnes basert på en egen fordelingsnøkkel som gjenspeiler reelle volumer og tiltak for den enkelte boligen. Denne nøkkelen beregnes endelig når prosjektet avsluttes og gjøres opp.

Prosjektets status pr dd er:

- Entreprenør er valgt, basert på avgitt pristilbud, etter en anbudsrunde med i alt 5 inviterte aktører (alle prekvalifiserte av BORI Prosjekt). 3 aktører avga pristilbud.
- Kontrakt er ikke signert. Avventer generalforsamlings-behandling av låneopptaket (denne saken).
- Vedståelsesfrist (utsatt) for pristilbudet er satt til 5.6.2023, dvs. manglende signering av kontrakt innen denne datoen innebærer risiko for prisøkninger.
- Hovedprosjektets omfang og kostnader er godt beskrevet. Kun mindre avklaringer gjenstår.
- Individuelle tilvalg er priset, basert på innmeldt interesse fra andelseierne. Omfanget av faktiske bestillinger er under avklaring. Det vises til separat prosess vedr dette, jfr beboermøte #1-2023.

Lånets formål

- Full takrehabilitering for 23 av 25 boliger.
- Individuelle tilvalg og vedlikeholdstiltak.
- Refinansiering av restlån i Nordea (garasjelån).

Låneramme

Lånerammen framkommer slik:

- Hovedprosjekt: **ca 10 mill.**
 - Iht pristilbud.
 - Omfatter full takrehabilitering 23 boliger og prosjektledelse.
- Individuelle tilvalg: **ca 5 mill.**
 - Estimert ut fra forhåndsinnmeldte ønsker, og pristilbud.



Skogen II

- Usikkerhet til faktisk omfang inntil forpliktende bestillinger er innhentet.
- Refinansiering lån i Nordea: **0,875 mill.**
 - Restlån garasjer pr 1.1.23.
- Reserve til dekning av uforutsette kostnader og økt omfang av individuelle tilvalg: **4,125 mill.**
- **Total låneramme: Inntil 20 mill.**
- **NB! Faktisk uttak av lånemidler tilpasses reelt behov! Det tas ikke ut mer midler enn det er behov for!**

Lånetype

- Annuitet

Avdragsfrihet

- Ingen

Løpetid

- 30 år, satt ut fra en levetidsbetraktning på hoveddelen av prosjektet, dvs. takene.

Långiver

- Ikke avklart.
- Det innhentes pt tilbud fra flere långivere, herunder også Boligbanken.

Andre merknader

- Vedr. nedbetalingsordning; se Sak 6.

Prinsipp for beregning av andel lån pr bolig

Andel gjeld og finanskostnader vil variere pga varierende mengder og omfang av tilvalg, og kan ikke beregnes eksakt før etter prosjektets sluttoppgjør.

Prinsipielt vil andel lån pr bolig etter nytt låneopptak beregnes ut fra følgende:

- Andel lån knyttet til innfrielse av gammelt lån.
 - Fordeling 1/25.
- Andel lån knyttet til nye vedlikeholdstiltak på fellesområder, f.eks. garasjer.
 - Fordeling: 1/25.
- Andel lån knyttet til tiltak under hovedprosjektet, dvs. tak.
 - Fordeling: Kvm egen bolig / Sum kvm totalt.
- Andel lån knyttet til selvvalgte tiltak, f.eks. maling, kledning osv.
 - Fordeling: Faktiske kostnader egen bolig. Entreprenøren loggfører forbruk pr bolig.

Beregning av finanskostnader

En beregning av nye finanskostnader pr andel på nåværende tidspunkt, vanskeliggjøres av at de faktiske kostnadene ikke vil være kjent før sluttoppgjør er gjennomført, og at lånebetingelsene ikke er endelig avklart.

- Før sluttoppgjør: Finanskostnader beregnes ut fra budsjetterte kostnader.
- Etter sluttoppgjør: Fasit er klar, og den endelige fordelingen basert på virkelige kostnader kan beregnes.



Skogen II

Prognoser

NB! Omfatter kun hovedprosjektet og restlån garasjer, individuelle tilvalg er IKKE hensyntatt! Baserer seg på flere forutsetninger da endelige lånebetingelser ikke er kjent, f.eks. lånerente 5,95% p.a.

- Andel fellesgjeld pr bolig: Fra ca 400 000 til ca 600 000 avhengig av hustype.
- Endring felleskostnader (sammenlignet med 2023): Fra +1600 til +2700 pr mnd avhengig av hustype.

Justering av innkrevde felleskostnader

- Det er ikke vedtatt noen justering av felleskostnader pr 1.7.23.
- Det vil bli en justering ved prosjektslutt, antatt 1.1.24. Denne vil gjenspeile reell økning i finanskostnadene for hver enkelt andel basert på sluttoppgjøret.

Styrets innstilling

- «Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 20 mill til finansiering av rehabilitering og vedlikehold samt refinansiering, som beskrevet i saksframlegget. Det legges til grunn en løpetid på 30 år.»



Skogen II

Saksunderlag til ordinær generalforsamling 24.05.2023

Sak 6: Nedbetalingsordning for vedlikeholdslån

Bakgrunn

Vedlikeholdsprosjektet lånefinansieres i sin helhet, og lånebeløpet dekker hele prosjektets omfang inkludert prosjektledelse, samt refinansiering av restlån garasjer.

Ifm forarbeidene til vedlikeholdsprosjektet, har det framkommet spørsmål om en fleksibel nedbetalingsordning som gir en mulighet for førtidig innfrielse eller ekstraordinære innbetalinger for dem som ønsker det.

Pga. at omfanget av vedlikeholdsarbeid pr andel vil variere, vil også finansieringsbehovet pr andel variere. Lagets ordinære fordelingsnøkkel, som forutsetter lik fordeling på alle andeler, kan dermed ikke benyttes. Det må i stedet beregnes en ny fordelingsnøkkel spesifikt for tiltaket, som iverksettes ved beregning av ny andel fellesgjeld, og andel renter og avdrag gjennom lånets løpetid.

I dette saksframlegget presenteres to modeller for låneadministrasjon:

- **IN-ordning:** Etablert modell for individualisering av fellesgjelden i borettslag. Hver andel betjener sin del av fellesgjelden tilnærmet som et separat lån, men med innkreving av renter og avdrag sammen med borettslagets øvrige felleskostnader. Førtidig innfrielse og ekstraordinære innbetalinger er mulig i hele lånets løpetid.
- **Ordinær nedbetaling:** Lånet betjenes som ett felles lån iht. nedbetalingsplan, men administreres med annen ligningsmessig fordelingsnøkkel enn den ordinære. I forslaget åpnes det for EN ekstraordinær innbetaling, som må være innbetalt før den endelige fordelingsnøkkel fastsettes og iverksettes, og utover dette gis det ikke mulighet for førtidig innfrielse eller ekstraordinære innbetalinger underveis i lånes løpetid.

Nærmere om IN-ordning

- Individualiserte lån er lån der det er inngått avtale om at den enkelte eier kan nedbetale ekstraordinært på sin andel av fellesgjeld.
- Ordningen er regulert i et standardisert avtalesett fra NBBL, og innbetalingene er sikret ved at banken garanterer innenfor eget pant.
- Andeler som har delvis nedbetalt fellesgjeld, får sin innkreving til dekning av renter og avdrag redusert tilsvarende.
- Andeler med helt nedbetalt fellesgjeld betaler bare felleskostnader til drift av boligselskapet (ikke kapitalkostnader).
- Binded lånerenten er det ikke lenger mulig å nedbetale andel fellesgjeld, men kapitalkostnader må likevel innkreves og avregnes som ovenfor beskrevet.

Risiko

- I borettslag med lavt innskudd er individuelle nedbetalinger en større risiko, fordi andelseiere med betalingsproblemer der på en rimelig måte kan bli fri for sine forpliktelser overfor borettslaget ved å si opp sin borett (og bare tape innskuddet). Den som har foretatt en individuell nedbetaling vil ikke ha denne muligheten, og vil bli bundet til boligen i en helt annen grad. Dette vil spesielt gjelde i perioder med prisnedgang og betalingsvansker.



Skogen II

Forutsetninger

- Borettslaget må ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad, og ha ryddig økonomi.
- Borettslaget må være tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks. Borettslagenes Sikringsordning AS).
- Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 2 lån med flytende rente. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale.
- Hver enkelt andelseier som vil tiltre avtalen må inngå egen avtale med forretningsfører.
- Andelseierne kan kun foreta innbetalinger ved lånets terminforfall (lån med flytende rente). For lån med månedlige terminer er innbetaling begrenset til kvartalsvis og på termin tilpasset periodisk kravgenerering.
- Minste innbetaling er kr. 50.000,-. Innbetalingen må være registrert senest 15 dager før terminforfall.
- Borettslaget kan ikke endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av IN-ordningen.
- Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.
- Borettslaget kan ikke gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen. Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

Kostnader IN-ordning (Kilde: BORI prislister for 2023)

- For borettslaget (priser inkl mva):
 - Etablering: 33.960,- pr lån
 - Årlig vedlikehold: 14.025,- pr år
 - Sum kostnader over lånets løpetid (30 år): 454.710,-
 - År 1: Ca 160,- pr andel pr mnd
 - Ar 2 – 30: Ca 47,- pr andel pr mnd
 - Tall basert på 2023-priser og lik fordeling på alle andeler.
- For andelshaveren:
 - Adm-gebyr ved innbetaling: 3.950,- inkl mva (pluss evt adm.gebyr fra långiver)
 - (Minimumsbeløp pr. innbetaling er 50.000,-)

Nærmere om ordinær nedbetaling

- «Ordinær nedbetaling» innebærer i vårt tilfelle en tilleggsadministrasjon ettersom lånets fordelings-nøkkel ikke samsvarer med den ordinære nøkkelen som benyttes for fordeling av driftskostnader.
- Tilleggsadministrasjon = ekstra kostnader (men betydelig lavere enn ved IN-ordning).



Skogen II

- Det tilbys mulighet for å kunne foreta EN ekstraordinær innbetaling i forkant av at den endelige fordelingsnøkkelen beregnes og iverksettes. Dette er ikke et standardisert tilbud, men er avstemt med forr.fører. Innbetalinger som ikke er registrert innen fristens utløp, vil ikke bli formidlet videre, men returnert til betaler.
- Ordningen innebærer at alle nåværende andelseiere får en mulighet til å påvirke både andel fellesgjeld og finanskostnadsandelen av innkrevde felleskostnader, ved å gjøre et kontantinnskudd. Ordningen gir ellers ingen fleksibilitet til å påvirke egen andel fellesgjeld eller innkrevde felleskostnader i lånets løpetid, verken for nåværende eller framtidige andelseiere.

Kostnader ordinær nedbetaling (Kilde: BORI prislister for 2023)

- For borettslaget (priser inkl mva):
 - Etablering: 13.000,- pr lån
 - Årlig vedlikehold: 7.165,- pr år
 - Sum kostnader over lånets løpetid (30 år): 227.950,-
 - År 1: Ca 67,- pr andel pr mnd
 - År 2 – 30: Ca 24,- pr andel pr mnd
 - Tall basert på 2023-priser og lik fordeling på alle andeler.
- For andelshaveren:
 - Gebyr ved engangsinnbetaling: 0,-
 - (Ingen minimumsbeløp)

Oppsummering

- IN-ordning medfører betydelige kostnader og finansielle begrensninger for borettslaget, både ved etablering og i hele lånets løpetid, men gir også betydelig fleksibilitet for hver andelseier til å påvirke andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader – som igjen kan virke positivt inn ved et evt. salg.
- Den alternative ordningen halverer kostnadene, og fjerner i stor grad de finansielle begrensningene, men vil på den annen side ikke tilby noen fleksibilitet til å påvirke andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader utover den ene gangen ved etablering.

Styrets innstilling

- Styret vurderer at valget mellom de to ordningene i stor grad er et valg mellom kostnader og fleksibilitet – og fleksibilitet koster.
- Styret har valgt å ikke innstille samlet på ett alternativ, men presenterer begge alternativene med fordeler, ulemper og kostnader slik at den enkelte andelseier kan gjøre et selvstendig valg.



Skogen II

Saksunderlag til ordinær generalforsamling 24.05.2023

Sak 7: Vedtektsendring

Bakgrunn

Med virkning fra regnskapsåret 2017, er "små foretak" unntatt fra Regnskapslovens krav om årsberetning.

"Små foretak" er definert ved følgende kriterier:

- Salgsinntekt inntil 70 millioner kroner,
- Balansesum inntil 35 millioner kroner,
- Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret inntil 50 årsverk.

Borettslaget Skogen II innfrir alle krav til "små foretak", og det foreligger dermed ikke lenger et lovpålagt krav om å framlegge en årsberetning for generalforsamlingens godkjenning, slik lagets vedtekter (§9-4) pr i dag fortsatt krever.

Informasjon som er ansett viktig for å forstå lagets økonomiske situasjon og utvikling, innarbeides i noter til regnskapet.

Det anses likevel hensiktsmessig at styret avgir en uformell årsrapport med utfyllende informasjon, til andelshavernes orientering, og styrets intensjon er at en slik årsrapport vedlegges innkallingen til ordinær generalforsamling som et supplement til årsregnskapet.

Dagens ordlyd (Vedtekter pr 25.6.2020)

§9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Styrets forslag til vedtak

Krav om årsberetning er bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Lagets vedtekter **§9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**, erstattes med:

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelaget's generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Flertallskrav

Kvalifisert flertall (minst 2/3 av avgitte stemmer).



Skogen II

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen 2023

1) Tillitsvalgte i styreperioden 2022 (3. mai 2022 til 11. mai 2023)

a) Styret:

Verv	Navn	Adr	Valgt	
Styreleder	Svein T. Rudning	JMV 18	2022 for 1 år	På valg
Styremedlem	Trond Sætha	JMV 16	2022 for 2 år	Ikke på valg
Styremedlem	Ann-Karin Frødnksen	JMV 20	2022 for 2 år	Ikke på valg
Styremedlem	Anne Marte Solberg	JMV 15	2021 for 2 år	På valg
Styremedlem	Per Gunnar Bruknaap	JMV 28	2021 for 2 år	På valg
1. varamedlem	Merete Aasen Berglund	JMV 21	2022 for 1 år	På valg
2. varamedlem	Knut Haugen	JMV 38	2022 for 1 år	På valg

b) Valgkomiteen:

Navn	Adr
Hanne Wien	JMV 38
Kenneth Asperud	JMV 39

2) Valgkomiteens innstilling for styreperioden 2023

a) Styreleder (velges for 1 år)

Navn	Adr
SVEIN RUDNING	JMV 18

b) 2 styremedlemmer (velges for 2 år)

Navn	Adr
FRANCISCA CORRAL	JMV 41
BENTE JØRANSJEN	JMV 17

STYREMEDL. 1 ÅR
MATS HOLSÆTER JMV
19

c) 2 varamedlemmer (velges for 1 år)

Navn	Adr
1.	
2. KNUT HAUGEN	JMV 38

d) Valgkomite (velges for 1 år)

Navn	Adr
HANNE WIEN	JMV 38
KENNETH ASPERUD	JMV 39

3) Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for styreperioden 2022

31.000,-

Rasta, 11/5-2023

Hanne Wien (sign.)

Kenneth Asperud (sign.)





Skogen II

FULLMAKT

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig, og det er kun anledning til å være fullmektig for én andel. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Jeg gir _____ fullmakt til å møte på ordinær generalforsamling i Borettslaget Skogen II, den 24. mai 2023.

Navn: _____

Andel nr: _____

Adresse: _____

Underskrift: _____

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.