



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 757 601	2 399 813
Sum inntekter		2 757 601	2 399 813
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	138 061
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 937	
Annen driftskostnad		4 676 789	1 635 104
Sum kostnader		4 881 056	1 773 165
Driftsresultat		-2 123 454	626 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 090	8 629
Sum finansinntekter		35 090	8 629
Annen finanskostnad		205 525	88 156
Sum finanskostnader		205 525	88 156
Netto finans		-170 435	-79 527
Resultat før skattekostnad		-2 293 889	547 121
Årsresultat		-2 293 889	547 121
Totalresultat		-2 293 889	547 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 293 889	547 121
Sum overføringer og disponeringer		-2 293 889	547 121



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		6 219 127	6 219 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		223 751	
Sum varige driftsmidler		6 442 878	6 219 127
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		72 328	50 640
Sum finansielle anleggsmidler		72 328	50 640
Sum anleggsmidler		6 515 206	6 269 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 306	1 501 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 306	1 501 107
Sum omløpsmidler		1 309 306	1 501 107
SUM EIENDELER		7 824 511	7 770 874

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		567 268	2 861 157
Sum opptjent egenkapital		567 268	2 861 157
Sum egenkapital		571 968	2 865 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 508 514	2 738 971
Øvrig langsiktig gjeld		2 110 344	2 090 188
Sum annen langsiktig gjeld		6 618 858	4 829 159
Sum langsiktig gjeld		6 618 858	4 829 159
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 896	18 425
Leverandørgjeld		593 790	57 433
Sum kortsiktig gjeld		633 686	75 858
Sum gjeld		7 252 544	4 905 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 824 511	7 770 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424535

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 757 601	2 399 813
Sum inntekter		2 757 601	2 399 813
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	138 061
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 937	
Annen driftskostnad		4 676 789	1 635 104
Sum kostnader		4 881 056	1 773 165
Driftsresultat		-2 123 454	626 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 090	8 629
Sum finansinntekter		35 090	8 629
Annen finanskostnad		205 525	88 156
Sum finanskostnader		205 525	88 156
Netto finans		-170 435	-79 527
Resultat før skattekostnad		-2 293 889	547 121
Årsresultat		-2 293 889	547 121
Totalresultat		-2 293 889	547 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 293 889	547 121
Sum overføringer og disponeringer		-2 293 889	547 121



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN 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		6 219 127	6 219 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		223 751	
Sum varige driftsmidler		6 442 878	6 219 127
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		72 328	50 640
Sum finansielle anleggsmidler		72 328	50 640
Sum anleggsmidler		6 515 206	6 269 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 306	1 501 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 306	1 501 107
Sum omløpsmidler		1 309 306	1 501 107
SUM EIENDELER		7 824 511	7 770 874

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	567 268	2 861 157
Sum opptjent egenkapital	567 268	2 861 157
Sum egenkapital	571 968	2 865 857
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 508 514	2 738 971
Øvrig langsiktig gjeld	2 110 344	2 090 188
Sum annen langsiktig gjeld	6 618 858	4 829 159
Sum langsiktig gjeld	6 618 858	4 829 159
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 896	18 425
Leverandørgjeld	593 790	57 433
Sum kortsiktig gjeld	633 686	75 858
Sum gjeld	7 252 544	4 905 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 824 511	7 770 874



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN 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. 314
Luren Borettslag



Velkommen til årsmøte i Luren 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:

8. mai 2024 kl. 18:00, Bryn Eiendoms sine lokaler - Østensjøveien 32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endring av vedtektene pkt. 9
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Luren 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Ruby K. Myhren velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ruby K. Myhren er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vedtektene sier minst 8 dager før og høyst 20 dager før generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd kr 2 293 889) føres mot annen egenkapital i balansen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 7

Forslag om endring av vedtektene pkt. 9

Forslag fremmet av:

Ingolf Svendby Rfv. 78, Aksel Syrstad Rfv. 80, Odd Steen Rfv. 82 og Arild Rinvoll Rfv. 64

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker at generalforsamlingen ser på og behandler forslagene våre til tekstene i §9 i Vedtektene. Forslagene er gitt vedlagt.

Vi er også klare over kravene som stilles i §11-1 (2), men vi mener at foreslåtte tekstjusteringer ikke berører noen krav, men bare gjør tekstene mere forståelig.

Vi håper at generalforsamlingen vil se på og behandle forslagene våre, slik at det ikke kan oppstå tvil om hva som menes i tekstene i §9.

Styrets innstilling

Borettslagets vedtekter bygger på borettslagsloven av 06-06-2003 og er i stor grad lovt tekst. Mye kan derfor ikke endres/er preseptorisk (bindene eller ufravikelig).

Videre er det slik at mening i vedtektene ikke skal endres. Forenkling er mulig, men endring av ordlyd vil kunne føre til tolkningstvil eller risiko for endring av juridisk mening.

Styret anbefaler derfor å stemme mot forslag til endring av vedtektene pkt. 9.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av vedtektene punkt 9 iht. vedlegg (se side 22 og 23) godkjennes.

Vedlegg

2. Forslag om endring av vedtektene pkt. 9.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år.

Varamedlemmer og øvrige tillitsvalgte velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ruby Kristin Myhren



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Sæther
- Lasse Feyling-Gruber

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Christine E. Elmenhorst
- Espen Gustavsen
Jeg er opptatt av bra miljø og energi effektive løsninger :-)
- Liv Ingrid Muri
- Stian Berget Kleiven

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ruby Kristin Myhren

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Asmund Tauno Mäkinen

Sak 10

Valg av valgkomité

Valgkomiteen sin rolle er å finne kandidater til neste ordinær generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Heidi Linn Heltne Dengsø



Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Rita Helen Selfors

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Gunn-Ågot Tek-Karlsrud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Ruby Kristin Myhren	Ragnfrids Vei 84
Nestleder	Asmund Tauno Mäkinen	Ragnfrids Vei 54
Styremedlem	Lasse Feyling-Gruber	Ragnfrids Vei 70
Styremedlem	Hanne M Brunsbj	Ragnfrids Vei 32
Styremedlem	Andre Sæther	Ragnfrids Vei 74
Varamedlem	Espen Gustavsen	Ragnfrids Vei 2
Varamedlem	Liv Ingrid Muri	Ragnfrids Vei 34
Varamedlem	Anne Christine E Elmenhorst	Ragnfrids Vei 62

Delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS

Ruby Kristin Myhren (delegert)	Ragnfrids Vei 84
Asmund Tauno Mäkinen (varadelegert)	Ragnfrids Vei 54

Valgkomiteen

Heidi Linn Heltne Dengsø	Ragnfrids Vei 60
Rita Selfors	Ragnfrids Vei 44
Gunn-Ågot Tek-Karlsrud	Ragnfrids Vei 30

GENERELLE OPPLYSNINGER

Luren Borettslag består av 47 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950266554. Beliggenhet er i Oslo kommune bydel Alna med adresse Ragnfrids vei 2 - 94.

Byggearbeidene ble påbegynt 21.11.1966 og første innflytting skjedde 21.2.1968. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 30 673 m². Eiendommen har gårdsnr.140/bruksnr.35.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Luren Borettslag har ingen fast ansatte.

Vibbo

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/luren>

Styret kan kontaktes via e-post luren@styrerommet.no eller Vibbo.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

- ✓ Husk å skifte batteri i røykvarsler minst én gang pr. år og kontroller at varsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Pulverapparat bør vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.
- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 6596851.

Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnetninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Du vil da bli spurt om:

- ✓ Hvor har skaden skjedd ?
- ✓ Opplysninger om boligselskapets navn og hvilken leilighet som er skadet.
- ✓ Eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- ✓ Er flere leiligheter berørt ? (OBOS trenger informasjon om alle som er berørt, og telefonnummer til de som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter på dagtid).
- ✓ Hva ser ut til å være skadeårsaken ?
- ✓ Når har skaden oppstått ?
- ✓ Har dere sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring ?

Forsikringsavdeling melder så skaden til Tryg, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld på lånet fra 2007 som gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (**30.5.2024 og 30.11.2024**).

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang (evt. restbeløp under dette).

Innbetaling forutsetter flytende rente på lånet og at andelseier har inngått en egen IN-avtale med borettslaget. Ta kontakt med OBOS (oenf@obos.no) minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale, betingelser og priser.



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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

1991/92 Nye vinduer i trappehusene (1991). Nye vinduer i lavhusene (1992).

1993 Skiftet en del ytterpanel og malt alle husene utvendig. Nye utelys.

1994 Maling av nytt ytterpanel.

1995 Utelys i stikkveiene. Nye standplasser for søppel ved nr. 20–32.

1996 Ny standplass for søppel ved nr. 2–18.

1997 Ny trapp ved rundkjøringen.

1998 Skiftet ut en del ytterpanel og malt husene utvendig.

1999 Nye vinduer 2.etg syd i nr. 22. Ytterpanel/malt husene.

2000 Nye søppelstandplasser nr. 2–44. Ytterpanel/malt husene.

2001 Kontroll el-anlegg. Brann i garasjerekke nr. 22–30.

2002 Nye garasjer nr. 22–30.

2003 Nye garasjer nr. 2–20.

2004 Nye garasjer nr. 32-94. Borettslaget og garasjer malt. Skiftet ytterpanel østside på trappehus. Utskifting av vinduer 2.etg trappehus (mot syd).

2006 Ferdigstillelse utskifting av vinduer. Ny søppelstandplass nr. 44–94.

2007/08 Trefelling.

2008 Oppgradering av lekeplass iht. forskrifter.

2009 Påbegynt kontroll og utbedring råteskader nordvegger trappehus.

2010 Utbedret råteskader nordvegger. Nye vinduer 2.etg nord nr. 2, 4, 16, 18, 24.

2011 Skiftet panel og isolert yttervegg (vest) trappehus. Startet med maling av hele borettslaget (4 års plan). Igland skiftet tak i garasje nr. 60–70.

2012 Ferdig utvendig malerarbeid tom. nr. 62.

2013 Malerarbeid tom. nr. 94. Lysstolper rettet opp. Vedlikeholdsspyling avløp.

2014 Støttemur bak garasjer mot lekeplassen. Nye vinduer 2.etg nord nr. 12.

2015 Skiftet en del vinduer. Tilstandsrapport tak fra OPAK.

2016 Skillemur sydvegg trapphus utbedret nr. 10-18. Skiftet sviller som skiller stikkvei og skråning i lavhusene nr. 20-44.

2017 Drenering nr. 54 og taktekking nr. 2-18.

2018 Taktekking nr. 20-24 og 46-54. Skifter lamper og nye LED-pærer på garasjer.

2019 Taktekking nr. 26-44. Infrastruktur el-billading. Skiftet noen vinduer og terrasse-dører. Fasade nord nr. 10.

2020 Taktekking nr. 56-70. Skiftet en del vinduer/noe panel. Postkassestativ.

2021 Taktekking nr. 72-94. Ny gatebelysning med LED-lys. Skiftet noen vinduer og noe panel.

2022 Bredbånd/fiber lagt til alle hus. Tilstandsrapport for vedlikehold. Basketballstativ.

2023 Nye søppelhus. Stoppekraner. Rørfornyng.



STYRETS ARBEID

Styret avholdt 11 offisielle styremøter i 2023.

I tillegg til dette ble det avholdt møter med TT- Teknikk i forbindelse med rørfornyning og oppfølgingsarbeid i etterkant.

Størst møteaktivitet har det imidlertid vært med Selvaag Prosjekt og arkitekt i forbindelse med utarbeidelse av avtale og planlegging av vedlikeholdsprosjektet.

Rørføringsarbeidet ble startet opp etter påske og pågikk ut juni måned. I etterkant har det vært en del oppfølging av etterarbeid i forbindelse med skader, forsikringsaker osv. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt og styret følger saken videre i 2024.

Arbeid med vedlikehold av fellesutearealer pågår. Blant annet ble trapp og gelender ved nr.10-18 utbedret/fornyset. Dette arbeidet fortsetter i 2024.

De nye søppelhusene som ble anskaffet i 2022 kom endelig på plass på våren etter at snøen var borte.

Styret arbeidet frem et forslag til avtale om vedlikehold av fasade, vinduer og dører, samt innstallering av varmpumper med Selvaag Prosjekt.

Søknad til Enova om støtte til prosjektet ble innvilget med 8 millioner.

Avtalene med Gårdreform A/S - om måking, strøing og gressklipping videreføres.

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.

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntektene er totalt sett høyere enn budsjettert og skyldes økning av felleskostnader fra september 2023 som ikke var budsjettert. I tillegg kommer økte kapitalkostnader (andel renter og avdrag fra IN-lånet) som følge av renteøkninger. Ladeinntekter fra el-bil mangler for perioden september-desember. Er etterlyst og vil inntektsføres i 2024.

Totale driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak gjennomføring av rørfornyning (var holdt utenom posten Drift og vedlikehold iht. fjorårets årsrapport).

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra annen egenkapital i balansen. Avdrag på langsiktig lån er ikke tatt hensyn til og føres kun i balansen/under disponible midler (utgjør kr 187 514 i 2023).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 er det 1 andelseier som har innbetalt ekstraordinært på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale dennes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler (se oversikt over disponible midler).

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten Drift og vedlikehold er det i hovedsak budsjettert med midler til vedlikeholdsprosjektet vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.01.2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 20,3 % for vann- og avløp, 8 % for renovasjon og 145 % for feiegebyret. Eiendomskatten følger egne satser og innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor denne har slått inn).

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Dog er det flere som kjøper el-bil og strømforbruket vil øke. Vi har derfor lagt budsjettall til grunn for 2024.

Forsikring

Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper (indeksendringer 5,2 % for 2024, endringer i naturskadepremie mm.). I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 10 %.

Lån

- IN-lån i OBOS Boligkreditt AS - serielån med halvårlige terminforfall til rentesats 6,1 % pr. 31.12.2023. Lånet ble tatt opp i 2007 ifb. garasjene og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2035. Det er mulig å innfri dette lånet slik at kapitalkostnader bortfaller.
- Lån i OBOS banken 2 - annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 6,1 % pr. 31.12.2023. Lånet ble tatt opp i 2019/2020 til etablering el-bil infrastruktur, graving, tak, radon utbedringer, mv og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2039.
- Lån i Boligkreditt AS 3 - annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 6,1 % pr. 31.12.2023. Lånet ble tatt opp i 2023 ifb. rørfornyng og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2053.
- I forbindelse med vedlikeholdsprosjekt vedtatt på ekstraordinær generalforsamling januar 2024, er styret gitt fullmakt til å ta opp lån til å finansiere prosjektet estimert til ca. 34 millioner.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 som vil øke med kr 1 000 i april, juli og i september som følge av det vedtatte vedlikeholdsprosjektet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Luren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Luren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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/revisionsberetninger>.

Oslo, 15. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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 optak 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.		1 425 249	1 059 002	1 425 249	675 620
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 293 889	547 121	301 000	-33 488 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	55 937	0	0	55 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-279 688	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 000 000	0	0	34 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-187 514	-180 622	1 924 000	-423 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-42 943	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 532	-252	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-749 629	366 247	2 225 000	144 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		675 620	1 425 249	3 650 249	819 620

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 309 306	1 501 107
Kortsiktig gjeld	-633 686	-75 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	675 620	1 425 249



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		222 102	192 980	197 676	233 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 433 988	2 125 400	2 228 324	3 667 000
Ladeinntekter el-bil		58 568	81 433	85 000	85 000
Andre inntekter		0	0	0	8 000 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 714 658	2 399 813	2 511 000	11 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-17 061	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-130 000	-115 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	13	-55 937	0	0	-55 000
Revisjonshonorar	5	-8 250	-7 750	-8 000	-9 000
Andre honorarer		0	-6 000	-6 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-70 805	-67 950	-70 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-35 023	-45 635	-80 000	-10 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 183 663	-177 242	-450 000	-42 000 000
Forsikringer		-266 070	-241 663	-270 000	-315 000
Kommunale avgifter	8	-631 033	-490 475	-576 000	-730 000
Energi/fyring		-80 314	-80 411	-90 000	-90 000
Bredbånd		-188 680	-314 944	-185 000	-185 000
Andre driftskostnader	9	-203 551	-199 634	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 881 056	-1 773 165	-2 095 000	-43 871 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 166 397	626 648	416 000	-31 893 000
Innbetalt andel fellesgjeld		42 943	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 123 454	626 648	416 000	-31 893 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 090	8 629	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-205 525	-88 156	-120 000	-1 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-170 435	-79 527	-115 000	-1 595 000
ÅRSRESULTAT		-2 293 889	547 121	301 000	-33 488 000
Overføringer:					
Til/fra annen egenkapital		-2 293 889	547 121		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 064 500	5 064 500
Tomt		1 154 627	1 154 627
Andre varige driftsmidler	13	223 751	0
Miljøbankkonto, øremerket		72 328	50 640
SUM ANLEGGSMIDLER		6 515 206	6 269 767
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		194 681	326 172
Sparekonto OBOS-banken		1 114 625	1 174 934
SUM OMLØPSMIDLER		1 309 306	1 501 107
SUM EIENDELER		7 824 512	7 770 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Annen egenkapital	14	567 268	2 861 157
SUM EGENKAPITAL		571 968	2 865 857
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 508 514	2 738 971
Borettsinnskudd	15	2 039 800	2 039 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	70 544	50 388
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 618 858	4 829 159
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		593 790	57 433
Påløpte renter		23 602	7 074
Påløpte avdrag		16 294	11 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		633 686	75 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 824 512	7 770 874
Pantstillelse	18	8 939 800	7 939 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.2.2024
Styret i Luren Borettslag

*Ruby Kristin Myhren /s/ Asmund Tauno Mäkinen /s/ Hanne M Brunsby /s/
Lasse Feyling-Gruber /s/ Andre Sæther /s/*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 177 604
Eiendomsskatt	70 828
Internett	185 556
Reg.kapitalkostnader IN	3 637
Kapitalkostnader IN	218 465
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-222 102
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 433 988

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-9 113
Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten	-25 910
SUM KONSULENTHONORAR	-35 023

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-Teknikk AS (rørfornyning)	-2 392 266
Selvaag Prosjekt AS (prosjektledelse)	-628 960
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 021 227
Drift/vedlikehold VVS	-89 217
Drift/vedlikehold elektro	-24 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 484
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-1 366
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 183 663

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-70 874
Vann- og avløpsavgift	-351 669
Feieavgift	-5 993
Renovasjonsavgift	-202 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-631 033

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-47 376
Snørydding	-108 314
Gressklipping	-33 143
Andre fremmede tjenester	-1 152
Trykksaker	-1 263
Andre kostnader tillitsvalgte	-787
Andre kontorkostnader	-593
Telefon, annet	-7 870
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-623
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 551

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 436
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 654
SUM FINANSINNTEKTER	35 090

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS	-88 152
OBOS-banken	-50 348
OBOS-banken	-67 025
SUM FINANSKOSTNADER	-205 525

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	4 900 000
Oppskrevet 1972	164 500
SUM BYGNINGER	5 064 500

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.35. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Miljøskap	
Tilgang 2023	279 688
Avskrevet i år	-55 937
	223 751
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	223 751

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-55 937****NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	278 843
Egenkapital fra IN tidligere år	703 391
Egenkapital fra IN 2023	42 943
Reduksjon EK fra IN	-457 909
SUM ANNEN EGENKAPITAL	567 268

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-2 039 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 039 800

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-70 544
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-70 544

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 1 022 283

Nedbetalt i år 37 393

-940 324

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -2 000 000

Nedbetalt i år 15 761

-1 984 239

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007 -4 845 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 380 355

Nedbetalt tidligere, IN 703 391

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 134 360

Nedbetalt i år, IN 42 943

-1 583 951

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 508 514****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd 2 039 800

Pantelån 4 508 514

Påløpte avdrag 16 294

Beregnete IN forpliktelser 245 482

TOTALT 6 810 090

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

Bygninger 5 064 500

Tomt 1 154 627

TOTALT 6 219 127



Til Generalforsamlingen i Luren Borettslag 8. mai 2024

Høsten 2023 leverte 4 beboere, med lang «fartstid» i Laget, et krav i postkassen til Styreleder, om et ønske om en ekstraordinær generalforsamling snarest.

Den hadde 2 punkter som de ville ha behandlet, de var:

1, Informasjon om tiltenkt rehabilitering av Borettslaget, da det verserte en rekke saker blant beboerne, som gjorde folk utrygge.

2. Justering av tekstene til §9 Generalforsamling.

På senhøstens ekstraordinære generalforsamling, fikk vi nærmest besvart våre mere en 20-spørsmål, så den saken kan legges død.

Men vi ønsker fremdeles at generalforsamlingen ser på og behandler forslagene våre til tekstene i **§9 i Vedtektene**.

Forslagene er gitt vedlagt.

Vi er også klare over kravene som stilles i **§11-1 (2)**, men vi mener at foreslåtte tekstjusteringer ikke berører noen krav, men bare gjør tekstene mere forståelig.

Vi håper at generalforsamlingen vil se på og behandle forslagene våre, slik at det ikke kan oppstå tvil om hva som menes i tekstene i §9.

Vi forventer en tilbakemelding fra Styret denne gang, om at de har mottatt forslaget og at det vil bli behandlet på kommende Generalforsamling.

Luren 06.04. 2024

Med hilsen

Ingolf Svendby
Rfv. 78

Aksel Syrstad
Rfv. 80

Odd Steen
Rfv. 82

Arild Rinvoll
Rfv. 64



Forslag til justering av Luren Borettslags Vedtekter
§9 Generalforsamling, før en ny eller
ekstraordinærgeneralforsamling avholdes

Nye forslag til tekst, er skrevet med rødt.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er den øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

RETTINGER AV 9-2 (2), 9-3, (2) OG (3) SAMT 9-7

9-2-(2) **Ekstraordinær generalforsamling** holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller når minst **to andelseiere** ønsker det.

Det skal medfølge en skriftlig sakliste, som oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Ved avstemming av tilsendte saker, må minst 10% av de fremmøtte stemme for, for at saken skal bli vedtatt.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til andelseierne.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være konkret angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene behandles og vedtas, må forslagene vedtas med minst to tredjedels flertall av de fremmøtte, samt fullmakter. NB! Saker, som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal angis i innkallingen, dersom styret har mottatt disse skriftlig, innen fristen gitt i 1.ledd.

9-7 Stemmerett og fullmakt.

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte med fullmakt på generalforsamlingen og ingen kan ha fullmakt for mer enn én andelseier.

Etter 9-8

HUSK!

Luren Borettslag består av 47 boenheter. **Møt opp** og ikke la en liten fremmøtt gruppe bestemme for alle 47. Det kan noen angre på.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 314 Selskapsnavn: Luren 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

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