



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 682 694
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FURULUND II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 659 992	2 883 242
Sum inntekter		2 659 992	2 883 242
Kostnader			
Lønnskostnad		72 666	75 306
Annen driftskostnad		1 764 396	1 428 406
Sum kostnader		1 837 062	1 503 712
Driftsresultat		822 930	1 379 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 292	26 889
Sum finansinntekter		25 292	26 889
Annen finanskostnad		349 750	422 057
Sum finanskostnader		349 750	422 057
Netto finans		-324 458	-395 168
Ordinært resultat før skattekostnad		498 472	984 362
Ordinært resultat etter skattekostnad		498 472	984 362
Årsresultat		498 472	984 362
Totalresultat		498 472	984 362
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 472	984 362
Sum overføringer og disponeringer		498 472	984 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 755 306	2 755 306
Sum varige driftsmidler		2 755 306	2 755 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 755 306	2 755 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 748	80 699
Sum fordringer		85 748	80 699
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 937	1 411 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 937	1 411 525
Sum omløpsmidler		1 423 685	1 492 224
SUM EIENDELER		4 178 991	4 247 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 036	100 036
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 036	100 036
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 432 638	11 931 110
Sum opptjent egenkapital		-11 432 638	-11 931 110
Sum egenkapital		-11 332 602	-11 831 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 550 227	15 103 808
Øvrig langsiktig gjeld		737 050	737 050
Sum annen langsiktig gjeld		15 287 277	15 840 858
Sum langsiktig gjeld		15 287 277	15 840 858
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 589	2 566
Leverandørgjeld		71 938	191 370
Annen kortsiktig gjeld		150 789	43 810
Sum kortsiktig gjeld		224 316	237 746
Sum gjeld		15 511 593	16 078 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 178 991	4 247 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672814

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 682 694
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS FURULUND II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 682 694
AS FURULUND II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 659 992	2 883 242
Sum inntekter		2 659 992	2 883 242
Kostnader			
Lønnskostnad		72 666	75 306
Annen driftskostnad		1 764 396	1 428 406
Sum kostnader		1 837 062	1 503 712
Driftsresultat		822 930	1 379 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 292	26 889
Sum finansinntekter		25 292	26 889
Annen finanskostnad		349 750	422 057
Sum finanskostnader		349 750	422 057
Netto finans		-324 458	-395 168
Ordinært resultat før skattekostnad		498 472	984 362
Ordinært resultat etter skattekostnad		498 472	984 362
Årsresultat		498 472	984 362
Totalresultat		498 472	984 362
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 472	984 362
Sum overføringer og disponeringer		498 472	984 362



Organisasjonsnr: 923 682 694
AS FURULUND II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 755 306	2 755 306
Sum varige driftsmidler		2 755 306	2 755 306

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 755 306	2 755 306
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		85 748	80 699
Sum fordringer		85 748	80 699

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 937	1 411 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 937	1 411 525

Sum omløpsmidler		1 423 685	1 492 224
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 178 991	4 247 530
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 036	100 036
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 036	100 036

Opptjent egenkapital



Udekket tap	11 432 638	11 931 110
Sum opptjent egenkapital	-11 432 638	-11 931 110
Sum egenkapital	-11 332 602	-11 831 074
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 550 227	15 103 808
Øvrig langsiktig gjeld	737 050	737 050
Sum annen langsiktig gjeld	15 287 277	15 840 858
Sum langsiktig gjeld	15 287 277	15 840 858
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 589	2 566
Leverandørgjeld	71 938	191 370
Annen kortsiktig gjeld	150 789	43 810
Sum kortsiktig gjeld	224 316	237 746
Sum gjeld	15 511 593	16 078 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 178 991	4 247 530



Organisasjonsnr: 923 682 694
AS FURULUND II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Furulund II AS

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Furulund II AS. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 13:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5055>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av valgkomité
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Furulund II AS

Arne Simonsen

Ingunn Torgersen Glosli

Even Husom

Ines Zrno



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 5055 - Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021.pdf



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Furulund II AS vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Analog stemmeseddel følger bakerst i årsrapporten.



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Hans Ludvig Skontorp som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Hans Ludvig Skontorp velges



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 5055 - Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Simonsen	2020 - 2021
Styremedlem	Ingunn Torgersen Glosli	2020 - 2022
Styremedlem	Even Husom	2020 - 2022
Styremedlem	Ines Zmo	2019 - 2021
Varamedlem	Kenan Jasarevic	2020 - 2021

Valgkomiteen

Torill Eide
Lars Gule

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Furulund II AS

Aksjeselskapet består av 53 leiligheter knyttet til aksjer.

Furulund II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923682694, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hekkveien 3

Gårds- og bruksnummer :

125 119

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Furulund II AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets årsberetning for 2020

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2020 har vært preget av korona-restriksjonene. Det har bare vært 1 fysisk styremøte. For øvrig har styret jobbet på distanse og brukt digitale hjelpemidler. De fleste styresaker har derfor vært behandlet elektronisk.

Styret har bestått av Arne Simonsen (602) leder, styremedlemmene Ines Zrno (705), Ingunn Torgersen Glosli (406), Even Husom (902) og varamedlem Kenan Jasarevic, (404).

Arbeidet i styret har gått greit, og styret har vært samstemt om det meste.

Et unormalt «normal-år»

Med det menes at tilpasning til korona-situasjonen har gjort det til et unormalt år hva gjelder arbeidsmåte for styret, digital generalforsamling, avlysning av dugnaden av smittevern hensyn o.l. Men rent innholdsmessig har året vært et normalt år med en blanding av små og større tiltak.

Ladestasjoner for el-biler

Det største prosjektet var å få på plass *ladestasjoner for el-biler*. Generalforsamlingen 2019 ga grønt lys for det og overlot til styret å gjennomføre det når styret fant det økonomisk og praktisk gjennomførbart. Ved å få innsikt i tilbudene Furulund I hadde fått, fikk vi fram et økonomisk gunstig tilbud fra firmaet Energiplan AS. Vi var usikre på grunnforholdene under veien, dvs. hva som går der av rør og ledninger, og hvilke uforutsette kostnader som kunne komme til. Derfor valgte vi i første omgang å sette ut bare tre ladestolper, hver med to ladepunkter.

Korona-forsinket

Korona-situasjonen forsinket starten på arbeidet, men det kom i gang om høsten, og arbeidet gikk raskt. Tre ladestolper, hver med to ladepunkter kom på plass i god tid før den 1. november, som var målet. Det ga lademuligheter på 6 av parkeringsplassene pluss en på hver side som kan nås med forlengningskabel. De ble tatt i bruk av tre elbiler og en ladbar hybridbil i slutten av første uke av november. I skrivende stund er det 5 elbiler og en hybridbil.

Totalkostnaden

Totalt kom arbeidet på ca. kr. 290.000,-. Det var noe lavere enn antatt på forhånd og skyldtes bl.a. at elektrikeren klarte å trekke strømledningen gjennom et rør som allerede lå under veien. Dermed slapp vi å grave opp på tvers av hele veien, noe som ville ha fordyret det hele.

Mer igjen på budsjettet

Opprinnelig var det avsatt kr. 500.000,- til dette i budsjettet. Det gjenstår derfor mer enn kr. 200.000, -. I tillegg får vi refusjon/tilskudd fra Oslo kommune på kr. 30.000,-, slik at våre faktiske utgifter blir omtrent 260.000 kroner.

Dermed er det penger igjen til å slutføre generalforsamlingens vedtak fra 2019 ved å få på plass 3 ladestolper til, forhåpentligvis i løpet av april/mat 2021. Dermed vil det kunne lades fra alle de 14 parkerings-plassene fra trappen til parken og helt ned til svingen, som var de plassene generalforsamlingens vedtak omfattet. Se også avsnittet om framtidige tiltak.

Omfattende elektro-arbeid

De senere årene opplevde vi med ujevne mellomrom at jordfeilvarsleren løste seg ut (varslet) om jordfeil. Styrelederen ble da som oftest kontaktet av beboere som opplevde pipingene som da oppstod, som illevarslende. Det blir vi kvitt nå med helt nye sikringer.

I forbindelse jordfeilsøking i 1.etasje, på utelys og hovedtavle ble det klart at det var behov for total utskifting og oppgradering av alle sikringskurser i hovedtavlen til kombivern. Dette gjelder blokkens elektriske anlegg. Nå er alle sikringene i hovedtavlen i sikringsboden i den øverste kjelleren og i sikringsskapet i nederste kjeller oppgradert til kombivern (jordfeilautomater).

Vi hadde problemer med utelysene og flere små strømlekkasjer (innenfor det forsvarlige). Dette forårsaket ofte at jordfeilvarsleren løste seg ut (varslet) om jordfeil, når summen av strømlekkasjer oversteg grensen for forsvarlig jordfeil. Jordfeilvarsleren overvåket fellesanleggets strømtilførsel i forkant av belastningen på sikringene i hovedtavlen.

Utelampene var delvis feil montert, og ledningene var ikke forskriftsmessig og forsvarlig skjøttet, men hang løst. Utelysene ble skiftet ut med nye LED-lyskastere og koblingsboks montert på hver av dem.

Dette elektroarbeidet var kostbart, men nødvendig. Vi er forpliktet til å holde det elektriske anlegget i blokken i god stand og oppgradere det ved behov.

Kartlegging av skader på noen balkonger

Balkongene i de øverste etasjene, spesielt de mot sør har vist seg å være mest vær-utsatt, og det er der det erfaringsmessig begynner å oppstå slitaskader. Disse ble kartlagt høsten 2020 basert på henvendelse fra beboer. Kartleggingen viste behov for reparasjon av balkongene i 9., 8. og 7. etasje mot sør (01- og 02-leiligheter), mest på undersiden av balkongene. Arbeidet vil bli gjort i mai 2021. Se også avsnittet om framtidige tiltak.

Diverse***Fornøyd med vårt vaktmesterfirma***

Vaktmestertjenestene, inkludert grøntarbeidet, utføres av firmaet Vaktmester Gruppen AS. Styret er meget godt fornøyd vaktmestrenes arbeid. Vi har opplevd en høyere grad av tilstedeværelse, og vaktmestrene er oppmerksomme og imøtekommende. De tar egne initiativ og har vært meget nyttige for styret og har gjort styrets arbeid lettere. Sammen med Furulund I AS inngikk vi også kontrakt med Vaktmester Gruppen AS om snørydding av vår del av Hekkveien. Resten av Hekkveien er kommunal vei.

Renholdstjenesten internt

I flere år har Bjerke Renholdstjenester AS hatt renholdsjobben innendørs. Det er foretatt inspeksjoner av renholdet, mest som stikkprøver. Det er laget en sjekklister som renholderne skal følge og krysse av i. Vi har også senere fulgt opp ulike sider av arbeidet. Styret mener det har vært en bedring etter dette. Det blir en ny befaring og evaluering høsten 2021.



Vaskeriet har alltid krevd mye oppmerksomhet fra styret. De dyre maskinene går så å si hele tiden. De må nokså ofte renses eller repareres, og i noen tilfeller skiftes ut. Et helt nytt røropplegg for utlufting fra tørketromlene kom på plass for et pr år siden. Det skal forhindre at tørketromlene går varme eller stopper opp på grunn av opphopning av lo og fibre fra tøy. Øverst på røret er det en luke som kan åpnes slik at det som eventuelt har satt seg fast, kan fjernes. Sammen med leverandøren, Miele AS, vurderer styret fortløpende om det er maskiner som bør skiftes ut. Styret setter av penger til det på budsjettet for 2021.

Parkeringen

Styret foretar med jevne mellomrom inspeksjon av parkerte biler for å sjekke om det ligger gyldig parkeringskort synlig i bilene. Hver kontroll er fulgt opp med henvendelse til eierne av feilparkerte biler.

Kommunens søppelhenting

Den har blitt mye bedre etter at kommunen selv overtok søppelhenting. Stort sett har både søppel og papir blitt hentet når det skal.

Generelle saker

Utover de sakene som er nevnt foran, kommer en type generelle saker som alltid må følges opp i et boligselskap, og spesielle saker som dukker opp og krever oppfølging eller utbedring. Det kan være henvendelser fra offentlige organer (som Statistisk sentralbyrå, kommunale etater), private firmaer, OBOS m.fl., nabovarsler og høringer i forbindelse med endringer på bygninger i de nære omgivelsene o.l.

Salg av leiligheter

De to siste årene har det vært en stor omsetning av leiligheter i Hekkveien 3. I 2019 ble det solgt 10 leiligheter. I 2020 ble det solgt 6 leiligheter. Til sammenlikning ble det i 2018 bare solgt en eneste leilighet. Av de 6 solgte leilighetene i 2020 var det tre 3-roms- og tre 1-romsleiligheter (alle omgjort til to-roms).

Prisene må sies å være gode. De tre 1-romsleilighetene varierte i pris fra 3.200.000 til 3.500.000 kroner, med en gjennomsnittspris på 3.350.000 kroner.

De tre 3-romsleilighetene varierte i pris fra 4.650.000 til 5.750.000 kroner, med et gjennomsnitt på 5.340.000 kroner. Her sprikte prisene ganske mye, slik at gjennomsnittspris ikke gir den fulle og hele informasjon. Ser vi bare på de to som gikk for høyest pris, henholdsvis 5.320.000 og 5.750.000, blir gjennomsnittsprisen 5.535.000 kroner.

Økonomi

Boligselskapet hadde en god økonomi i 2020. Styret ser derfor ingen grunn til å øke husleiene for 2021. Men vi bør være oppmerksom på at det nå er flere år siden felleskostnadene (husleien) ble økt, og det er ikke vanlig. Styret kan ikke gi noen garanti mot økt husleie i årene fra 2022 og framover, men det vil å så fall neppe bli mye.

Vi fikk et solid overskudd på den ordinære driften, det vil si forholdet mellom våre inntekter (i praksis husleien) og de vanlige utgiftene til driften av boligblokken.

Dette skal imidlertid også dekke finanskostnadene (renter på lånene). Tas disse med i beregningen, reduseres driftsoverskuddet, men det ble likevel et ganske stort overskudd. Det er stort nok til å dekke det aller meste av det vi betalte i avdrag for 2020, som var 553.600 kroner.

Vær oppmerksom på at renter og avdrag på lånene våre til sammen kommer opp i omtrent 900.000 kroner årlig, hvorav ca. kr. 350.000 er renter og ca. kr. 550.000 er avdrag. Vi viser ellers til gjennomgangen av regnskapet.

Vi har nytt godt av en lang periode med lave renter. Renteutviklingen framover kan imidlertid få merkbar betydning for boligselskapets økonomi. Vi har et stort nyere lån og et mindre, eldre lån, som det skal betales renter og avdrag på. Avdragene er ganske forutsigbare. Renten er det ikke. Den er lav nå, og prognosene tilsier at den trolig vil bli det en god stund framover. Vårt lån har imidlertid en løpetid på 30 år, og det er usannsynlig at renten ikke skulle øke i løpet av den perioden.

De små tings betydning

I en årsberetning er det de større sakene som får plassen. De små tingene, som utgjør hverdagen både for styret og den enkelte beboer, nevnes nesten ikke. Men selv om de er små i den store sammenhengen, og hver enkelt ikke tar så mye tid for styret, kan de være betydningsfulle nok for den enkelte beboer, som for eksempel at altandøren ikke går igjen. Eller en radiator som ikke blir varm, og en annen hvor varmen ikke kan reguleres, en beboer melder om behov for service på vaskemaskinene, en rute i et kjellervindu er knust, gatedøren vil ikke gå igjen, en beboer skal selge og vil vite litt om energimerking, de som kontrollerer parkering melder om en feilparkert bil, eieren må varsles. Og så videre, og så videre. Slike ting er mye av hverdagen for styret

Tiltak framover

Flere ladestasjoner for el-biler

Slutføre generalforsamlingens vedtak fra 2019 ved å få på plass 3 ladestolper til, forhåpentligvis i løpet av april/mat 2021. Dermed vil det kunne lades fra alle de 14 parkerings-plassene fra trappen til parken og helt ned til svingen, som var de plassene generalforsamlingens vedtak omfattet. (Se nærmere omtale foran.)

Reparasjon av balkonger.

Reparasjon av balkongene i 9., 8. og 7. etasje mot sør (01- og 02-leiligheter). Belegget på undersiden er slitt av. Det må slipes, pusses, påføres beskyttelsesbelegg og males. For balkongen til 901-902 må membranen (belegget på golvet) skiftes ut på grunn av et hull i membranen på 901-siden. Entreprenøren som har undersøkt balkongene, foreslår at det gjøres i mai 2021 da det er behov for tørt og varmt vær for å kunne gjøre et forsvarlig og holdbart reparasjonsarbeid.

Skifte innhold i brannsløkkeapparaterne

Innholdet i brannsløkkeapparaterne, som det skal finnes et av i hver leilighet, er «gått ut på dato». Det vil si at pulveret kan ha klumpet seg. Vi tar sikte å teste apparatene for å se om de fungerer som de skal, og bytte ut innholdet i dem. Vi tar sikte på å gjøre det vinter/vår2021.



Ventilasjonsrens – hovedanlegget

Rensing av det sentrale ventilasjonsanlegget, Det vil si hovedsjaktene, som går opp gjennom hele bygget og som de enkelte kanalene inne i hver leilighet, munner ut i. Bør gjøres hvert femte - syvende år. Hos oss er det ti år siden sist. Vi skal få en tilstandsvurdering, innhente pristilbud og gjennomføre rensingen vår eller høst 2021. Merk! Dette gjelder ikke kanalene fra kjøkken og bad i den enkelte leilighet. Å holde disse rene for lodotter o.l. er den enkelte andelseiers ansvar.

Sykkelsituasjonen.

Den begynner å bli anstrengt. Det er positivt at stadig flere bruker sykkel, men det begynner å bli trangt om plassen både ute og inne. Styret ser på et par kortsiktige tiltak og et mer langsiktig og vil komme til bake med mer informasjon om dette etter hvert.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet viser et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 659 992.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 837 062.

Dette er kr 173 288 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 498 472 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 553 581 er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 199 369.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold omfatter bl.a. antatte utgifter til drift og vedlikehold av bygninger, utvendige anlegg, fellesanlegg, heisen, vaskeriet, fyranlegget (fjernvarmen), elektriske installasjoner, og VVS (rørsystemet for vann, sentralviften o.l.). Den inneholder også kr 150 000 til større prosjekter som omfatter nye ladestasjoner for elbil. Resten av kostnadene til ladestasjonene tas av oppsparte midler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 724. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furulund II AS.

Lån

Furulund II AS har lån i OBOS-banken.

OBOS01: Innfris 28.02.46, 2% flytende rente.

1OB940: Innfris 30.03.27, 2% flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Furulund II

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Furulund II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FBMPFW-HKTNA-HE76Y-JJK6I-S33MU-EYHX7



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-25 09:04:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: FBMFV-HKTNA-HET6Y-JJK6I-S33MU-EYHX7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

17 av 36



AS FURULUND II
ORG.NR. 923 682 694, KUNDENR. 5055

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 659 992	2 659 992	2 660 000	2 660 000
Andre inntekter		0	223 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 659 992	2 883 242	2 660 000	2 660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 666	-9 306	-9 300	-9 300
Styrehonorar	4	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	5	-8 988	-7 096	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 103	-120 605	-125 000	-128 000
Konsulenthonorar	6	-302	-7 725	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-564 447	-207 173	-730 000	-440 000
Forsikringer		-152 336	-140 698	-147 750	-161 500
Kommunale avgifter	8	-320 087	-295 036	-320 100	-323 300
Energi/fyring	9	-77 935	-118 301	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 853	-289 291	-251 000	-304 800
Andre driftskostnader	10	-223 346	-242 481	-232 200	-232 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 837 062	-1 503 712	-2 010 350	-1 795 000
DRIFTSRESULTAT		822 930	1 379 530	649 650	865 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 292	26 889	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-349 750	-422 057	0	-287 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-324 458	-395 168	10 000	-277 000
ÅRSRESULTAT		498 472	984 362	659 650	588 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		498 472	984 362		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 611 306	2 611 306
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 755 306	2 755 306
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 975	24 340
Forskuddsbetalte kostnader		48 773	56 359
Andre kortsiktige fordringer	14	30 000	0
Driftskonto OBOS-banken		123 187	202 657
Sparekonto OBOS-banken		1 214 750	1 208 868
SUM OMLØPSMIDLER		1 423 685	1 492 224
SUM EIENDELER		4 178 991	4 247 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 036	100 036
Udekket tap	16	-11 432 638	-11 931 110
SUM EGENKAPITAL		-11 332 602	-11 831 074
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 550 227	15 103 808
Annen langsiktig gjeld	18	737 050	737 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 287 277	15 840 858
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 322	17 171
Leverandørgjeld		71 938	191 370
Påløpte renter		1 589	2 566
Energiavregning	19	128 467	26 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 316	237 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 178 991	4 247 530
Pantstillelse	20	21 907 050	21 907 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2021
Styret i AS Furulund II

Arne Simonsen/s/

Ingunn Torgersen Glosli/s/

Even Husom/s/

Ines Zrno/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 659 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 659 992

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 306
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 666

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 66 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 1 345, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 988.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-302
SUM KONSULENTHONORAR	-302

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infrastruktur for ladestasjon elbil:

Energiplan AS	-288 660
Strøminstallatøren AS	-21 750
Avs. enøkstøtte fra Oslo kommune, Klima- og energifondet	30 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -280 410

Drift/vedlikehold bygninger	-49 344
Drift/vedlikehold VVS	-19 758
Drift/vedlikehold elektro	-75 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 459
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 120
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 675
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 331
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 818
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -564 447

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-214 790
Renovasjonsavgift	-105 297

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -320 087

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 152
Fjernvarme (andel 20 %)	-37 783

SUM ENERGI / FYRING -77 935

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 784
Driftsmateriell	-328
Lyspærer og sikringer	-1 041
Vaktmestertjenester	-124 724
Renhold ved firmaer	-46 133
Snørydding	-17 188
Andre fremmede tjenester	-3 750
Kontor- og datarekvisita	-2 435
Trykksaker	-663
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 345
Andre kontorkostnader	-3 769
Porto	-1 274
Bank- og kortgebyr	-3 230
Velferdskostnader	-1 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 346

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	435
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 872
SUM FINANSINTEKTER	25 292

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-349 750
SUM FINANSKOSTNADER	-349 750

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	2 651 982
Oppskrevet 1955	1 300 000
Avskrevet tidligere år	-1 340 676
SUM BYGNINGER	2 611 306

Tomten ble kjøpt i 1954. Gnr.125/bnr.119

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avs. enøkstøtte fra Oslo kommune, Klima- og energifondet	30 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 000

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 036 fordelt på 89 aksjer à kr 1124.

17 aksjonærer eier 1 aksje hver. 36 aksjonærer eier 2 aksjer hver.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 214 954	
Nedbetalt i år	384 860	
		-13 400 186

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	1 581 238	
Nedbetalt i år	168 721	
		-1 150 041

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 550 227
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd	-707 050
Tilleggsinnskudd	-30 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-737 050
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger á konto	-279 600
Fjernvarmekostnad 2020 (andel 80 %)	151 133
SUM ENERGIAVREGNING	-128 467

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 550 227
TOTALT	14 550 227

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 611 306
Tomt	144 000
TOTALT	2 755 306



Annem informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81374141. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Furulund II AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Furulund II AS er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 66 000



Sak 5

Valg av valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Innstilling

I fire år har valgkomiteen bestått av Torill Eide (201) og Lars Gule (301). De har gjort en god og grundig jobb. Den nåværende komiteen har sittet lengre enn noen tidligere. Torill Eide har bedt om avløsning, og Lars Gule stiller sin plass til disposisjon.

Styret synes dette gir en god anledning til fornyelse av valgkomiteen nå.

I en valgkomite bør minst et av medlemmene ha erfaring fra styrearbeid i blokken. Styret innstiller derfor på avtroppende styremedlem, Ines Zrno, som ny leder av valgkomiteen. Hun har sittet 4 år i styret. Som nytt medlem innstiller styret tidligere varamedlem til styret, Ella Ghosh.

Styret foreslår derfor følgende som medlemmer av valgkomiteen:

Ines Zrno (leilighet 705) og Ella Ghosh (leilighet 504).

For styret, 6. april 2021.

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomité (leder) Velges for 1 år

Ines Zrno

Valg av 1 Valgkomité Velges for 1 år

Ella Ghosh



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

A. Styreleder for 1 år

B. 1 styremedlemmer for 2 år

C. 1 varamedlem for 1 år

Innstilling

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen har bestått av Torill Eide, leilighet 201 (leder) og Lars Gule, leilighet 301.

Styret 2020 – 2021

Styret har bestått av Arne Simonsen, leder, og styremedlemmene Ines Zrno, Ingunn Torgersen Glosli Even Husom, og varamedlem Kenan Jasarevic.

Simonsen, Zrno og Jasarevic er på valg. Husom og Torgersen Glosli er ikke på valg.

Det skal derfor velges:

A. Styreleder for 1 år

B. 1 styremedlemmer for 2 år

C. 1 varamedlem for 1 år

Simonsen og Jasarevic er villig til å ta gjenvalg. Zrno ønsker å fratre.

Valgkomiteen mener at det er positivt med stabilitet, særlig mens pandemien påvirker oss, og innstiller derfor på at styremedlem Simonsen og varamedlem Jasarevic blir gjenvalgt.

Som nytt styremedlem innstiller komiteen Marit Kastet (leilighet 706). Hun har bodd i blokken vår en lang periode, 7 år, kjenner blokken godt og ser viktigheten av et godt driftet boligselskap. Hun er positiv til å gjøre en innsats i styret. Valgkomiteen synes hun gjorde et godt inntrykk.

Hun har utdanning og praksis innen markedsanalyse og markedsføring. Blant annet har hun jobbet innen et av landets største medie- og forlagshus, og jobber nå som prosjektleder i en av landets største butikkjeder innen fritidsutstyr.

Vi mener dette samlet gir et trygt og kompetent styre.

Valgkomiteens innstilling til styre 2021-2022 blir dermed:

Styreleder for 1 år: Arne Simonsen (602)

Styremedlem for 2 år: Marit Kastet (706)

Varamedlem for 1 år: Kenan Jasarevic (402)

Oslo, 15. mars 2021



Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Arne Simonsen

Gjenvalg. Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Marit Midtli Kastet

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kenan Jasarevic

Gjenvalg. Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. 5055 - Analog stemmeseddel.pdf



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Furulund II AS blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21

Selskapsnummer: 5055 **Selskapsnavn** Furulund II AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Hans Ludvig Skontorp velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 66 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av valgkomité, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Ines Zrno (Styrets innstilling)	
Valgkomité	Ella Ghosh (Styrets innstilling)	

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Styreleder velges for 1 år. Styremedlem velges for 2 år. Varamedlem velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Arne Simonsen (602) (Valgkomitéens innstilling)	
Styremedlem	Marit Kastet (706) (Valgkomitéens innstilling)	
Varamedlem	Kenan Jasarevic (402) (Valgkomitéens innstilling)	

Skjemaet leveres i styrets leders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.