



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 885 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 280 522	3 155 537
Sum inntekter		3 280 522	3 155 537
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 775	10 790
Annen driftskostnad		2 558 656	2 254 312
Sum kostnader		2 683 531	2 379 202
Driftsresultat		596 991	776 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 496	1 582
Sum finansinntekter		5 496	1 582
Annen finanskostnad		95 218	87 394
Sum finanskostnader		95 218	87 394
Netto finans		-89 722	-85 812
Resultat før skattekostnad		507 269	690 523
Årsresultat		507 269	690 523
Totalresultat		507 269	690 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		507 269	690 523
Sum overføringer og disponeringer		507 269	690 523



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			52 307
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 184	11 652
Sum varige driftsmidler		53 184	63 959
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 184	63 959
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 773	29 969
Andre fordringer		146 996	53 384
Sum fordringer		151 769	83 353
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		577 073	590 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 073	590 950
Sum omløpsmidler		728 842	674 303
SUM EIENDELER		782 026	738 262



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		454 832	962 101
Sum opptjent egenkapital		-454 832	-962 101
Sum egenkapital		-454 832	-962 101
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 161 565	1 629 252
Sum annen langsiktig gjeld		1 161 565	1 629 252
Sum langsiktig gjeld		1 161 565	1 629 252
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 773	531
Leverandørgjeld		28 452	22 058
Annen kortsiktig gjeld		39 067	48 522
Sum kortsiktig gjeld		75 292	71 111
Sum gjeld		1 236 857	1 700 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		782 026	738 262



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371436

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 885 534
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 980 885 534
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 280 522	3 155 537
Sum inntekter		3 280 522	3 155 537
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 775	10 790
Annen driftskostnad		2 558 656	2 254 312
Sum kostnader		2 683 531	2 379 202
Driftsresultat		596 991	776 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 496	1 582
Sum finansinntekter		5 496	1 582
Annen finanskostnad		95 218	87 394
Sum finanskostnader		95 218	87 394
Netto finans		-89 722	-85 812
Resultat før skattekostnad		507 269	690 523
Årsresultat		507 269	690 523
Totalresultat		507 269	690 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		507 269	690 523
Sum overføringer og disponeringer		507 269	690 523



Organisasjonsnr: 980 885 534
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

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				52 307	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende				53 184	
Sum varige driftsmidler		53 184	63 959		
Finansielle anleggsmidler					
Sum finansielle anleggsmidler				0	0
Sum anleggsmidler		53 184	63 959		
Omløpsmidler					
Varer					
Sum varer		0	0		
Fordringer					
Kundefordringer				4 773	29 969
Andre fordringer				146 996	53 384
Sum fordringer		151 769	83 353		
Investeringer					
Sum investeringer		0	0		
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
Bankinnskudd, kontanter og lignende				577 073	590 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 073	590 950		
Sum omløpsmidler		728 842	674 303		
SUM EIENDELER		782 026	738 262		

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	454 832	962 101
Sum opptjent egenkapital	-454 832	-962 101
Sum egenkapital	-454 832	-962 101
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 161 565	1 629 252
Sum annen langsiktig gjeld	1 161 565	1 629 252
Sum langsiktig gjeld	1 161 565	1 629 252
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 773	531
Leverandørgjeld	28 452	22 058
Annen kortsiktig gjeld	39 067	48 522
Sum kortsiktig gjeld	75 292	71 111
Sum gjeld	1 236 857	1 700 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	782 026	738 262



Organisasjonsnr: 980 885 534
FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8186

Furuåsen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Furuåsen Boligsameie

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:

16. april 2024 kl. 18:00, Mortensrud skole.

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.

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. Fase 2 i prosjekt Flaggstangområde
8. Tetting av lysåpninger i parkeringshus ved utsatte plasser
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Furuåsen Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

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

Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 8186 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000



Sak 7

Fase 2 i prosjekt Flaggstangområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

AKTUELLE OPPGAVER I NESTE PERIODE / VEDTAK

1. Fase 2 i prosjekt Flaggstangområde

- Ferdigstilling av sikker adkomst basert på anlagt midlertidig vei i Fase 1
- Istandsetting og reparasjoner av gjerder mot berørte naboseksjoner
- Designe fellesområdet som et felles samlings- og aktivitetsområde

2. Sikring mellom øvre lekeplass og biler på veien (ref ansvar for HMS og sikkerhet).

3. Utbedringer av avløp fra terrassene over garasjene

FORSLAG TIL VEDTAK I FORBINDELSE MED FASE 2

Prosjekt «Flaggstangområde» har en fase 1 og en fase 2, som begge må gjennomføres for at formålet og målsettingen skal oppnås. Bare kostnadene for fase 1 danner grunnlaget for vedtak i Sameiermøte 2023 om å gjennomføre prosjektet.

Styret ønsker derfor at Sameiermøte 2024 slutter seg til styrets plan for Fase 2, samt estimerte kostnader som ligger til grunn for søknad av 14.03.24 om bidrag fra kommunen til å gjennomføre fase 2 i prosjektet.

Basert på 2 leverandørers estimater la vi inn kr. 300.000 som grunnlag. Et estimat innebærer at det kan komme tillegg ut fra faktisk bruk av timer og materiell, begrenset oppad til 15%.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet 2024 vedtar å støtte styrets planer om å gjennomføre en Fase 2 i Prosjekt Flaggstangområde, basert på de estimatene som er lagt til grunn for søknaden om tilskudd fra kommunen – uavhengig av hvor stort bidraget fra kommunen eventuelt blir.

Sak 8

Tetting av lysåpninger i parkeringshus ved utsatte plasser

Forslag fremmet av:
Rasmus Olof Anders Ahnell

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved storm, både snø og regn, så står ikke bilene beskyttet og må ofte børstes frie fra snø og is.

Forslag til vedtak

Enkelte plasser har tetting i form av hard plast som har blitt satt opp, dette bør vurderes på flere plasser.



Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Terje Evang	2022 - 2024
Styremedlem	Knut Anders Asper	2022 - 2024
Styremedlem	Haneef Awan	2023 - 2025
Styremedlem	Waqar Ahmad Baig	2023 - 2025
Styremedlem	Nimet Kilinc	2022 - 2024
Varamedlem	Cecilie Runge	2023 - 2024
Varamedlem	Tore Skau	2023 - 2024

Valgkomiteen

Anne Cecilie Sandstad	2023 - 2024
Arild Tønsberg	2023 - 2024

Informasjonskanaler i Furuåsen boligsameie

Styret plikter å gi seksjonseiere all relevant informasjon. Men seksjonseierne plikter også å holde seg oppdatert på vedtekter og annen informasjon fra styret, som kommer via de kanalene som er vedtatt benyttet i sameiet: Hjemmesiden www.furuasen.no og e-post, samt SMS når det skal gis korte, operative meldinger. Seksjonseiere kan ikke kreve innsyn i styreprotokoller, men styret kan gi generell informasjon om enkeltsaker dersom dette ikke bryter med taushetsplikt og personvernregler.

Henvendelser til styret

Kontakt styret på e-post til styret@furuasen.no eller kontaktskjema på www.furuasen.no

OBOS - Vibbo.no

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Furuåsen Boligsameie

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (3 garasjeseksjoner).

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Seksjonseier har en eksklusiv disposisjonsrett til en del av fellesområdet i umiddelbar tilknytning til sin boligseksjon. Dette arealet er definert og målsatt i vedlegg 1 til vedtektene (30. april 1996). Dette kan ikke brukes som parkeringsplass for bil.

Furuåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980885534. Det ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune, med gårdsnummer/bruksnummer 533/180.

Furuåsen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 56252681. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også vanligvis veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig. Detaljer finnes i forsikringsavtalen, som ligger på www.furuasen.no. Når sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet egenandelen (p.t. kr. 10.000). En skade skal umiddelbart meldes til forsikringsselskapet, med info til styret.

Den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontroll av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplasser. Styret har ansvar for å trygge lekeplassområder på best mulig måte, f.eks. for best mulig sikre barn mot trafikk på nærliggende vei.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Arbeider i høyder, eller som på annen måte krever ekstra sikring iht HMS-regler, må utføres av firmaer med fagfolk som er innordnet et firmas HMS-regime. Dersom seksjonseier selv påfører seg selv eller andre uautoriserte personer skade ved å bryte HMS-reglene, må vedkommende selv ta ansvaret for dette.

Ansvar for brannsikring internt i eierseksjoner

Forskrifter om brannforebygging pålegger seksjonseier ansvaret for å ha minst en godkjent og fungerende røykvarsler i hver etasje. Det anbefales en pr. soverom i tillegg. Det skal også være fungerende manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i seksjonen.

Ansvar og tiltak for overvåkings- og varslingssystemer – del av sameiets infrastruktur

Styret i Furuåsen har et ansvar for best mulig å sikre mot at en brann som f.eks. oppstår i en seksjon får utvikle seg til å bli en fare for personer i naboseksjoner i vårt rekkehusområde.

Styret har en avtale med SFTY AS om 24/7 overvåking og varsling. Dette sikrer at også naboseksjoner i samme rekke blir varslet dersom det ikke kommer respons fra den aktuelle seksjonen innen kort tid. Det eskaleres til styret og øvrige rekker når situasjonen tilsier det.

Det er nå installert en detektor i hver boligetasje. Seksjonseier har ansvaret for at batterier blir bestilt og byttet når det kommer varsel om dette fra SFTY AS.

Alle må laste ned app fra SFTY for at dette skal fungere optimalt og sikkert for alle.

Det er opp til seksjonseier å installere ytterligere en detektor på loftet. Denne må ha tilført egen, kablet strømforsyning pga. usikkerhet ifm batteriers funksjon når det er kuldegrader.

Dette varslingssystemet er en del av sameiets infrastruktur. Det samme er vår bredbåndstilførsel, inkl. ruter som er installert i seksjonene. For at SFTYs overvåking og varsling skal fungere er den også avhengig av at bredbånd og ruter alltid er innkoplet – med strømtilførsel.

Det er et absolutt krav at seksjonens ruter er innkoplet til enhver tid (24/7/365)

Styrets arbeid i perioden 2023-2024

Det er avholdt 13 styremøter i perioden fra årsmøtet 18.04.22 til årsmøtet 16.04.23. 37 saker er protokollert i denne perioden. Av de viktigste sakene kan nevnes:

Prosjekt «Flaggstangområde»

Formålet er å gjøre et utilgjengelig og forsømt område om til et lyst, trivelig og tilgjengelig aktivitetsområde for alle, slik at vi får et enda bedre naboskap i vårt sameie. Årsmøtet 2023 vedtok å gjennomføre fase 1 i prosjektet, dvs å rydde og planere området.

En midlertidig anleggsvei måtte etableres for transport av maskiner og materiell innenfor de økonomiske rammene og tilskuddet fra kommunen som utgjorde 50% av en total kostnad på kr. 210.000. Denne veien må danne grunnlaget for en permanent, sikker adkomstvei, med en stigning som gjør det mulig for alle å få tilgang til området, med og uten hjelpemidler, barnevogner ol.

Styret sendte 14.02.24 søknad om bidrag fra kommunen til å gjennomføre fase 2 i prosjektet. Basert på 2 leverandørers estimater la vi inn kr. 300.000 som grunnlag.

Problemer med snørydding og strøing i vinter

Etter 9 år med svært god service og respons fra Christiania Forvaltning & Eiendom, var skuffelsen stor over at vi denne vinteren opplevde det stikk motsatte. Dette førte i perioder til svært mye stress og jobb mot den nye ledelsen og de nye eierne, som åpenbart hadde en annen policy enn de vi jobbet mot tidligere, og de forholdt seg ikke til vår avtale fra 2014. Det nye eierselskapet, «sefo» et større selskap, som synes å ha kjøpt opp flere i bransjen. Styret mener vi bør ta dette opp med andre sameier i vårt område for om mulig å bedre konkurransesituasjonen. Kan skje via uformelle fora som etableres ifm samlinger initiert av Nærmiljøkontoret.

Brann- og redningsetaten / feiervesenet har gjennomført tilsyn i hele sameiet

Etter mye mas i flere år, varslet feiervesenet tilsyn av alle seksjonene i februar 2024. Dette ble gjennomført uten at det ble registrert avvik.

Vårt sameie er hos feieretaten registrert med relativt nye og gode skorsteiner, som med riktig fyring gir minimalt med sot. Deres aktiviteter prioriteres bl.a. ut fra dette i en by med mange bygg med gamle og dårlige skorsteiner.

Utskifting av brannslukkere

Sameiet har sponset 1 stk pulverapparat i hver seksjon (selv om dette er eiers ansvar) Etter 10 år ble disse byttet ut med nye 11. april 2024.

Batteribytte på SFTY-detektorer

Etter en del uregelmessigheter i rutinen med bytte av batterier i SFTY-detektorer hos noen, besluttet styret å dele ut 8 stk batterier av riktig kvalitet en gang pr. år. Gjennomført første gang i mai 2023.

Opplysningsskilt ved innfarten

Nytt opplysningsskilt ble satt opp ved innfarten



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak færre tilkoblinger av ladepunkt til elbil enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i renteøkninger på lånet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 653 550.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 498 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Dette er en kostnad på kr. 1,86 millioner pr år, eller 35% av våre budsjetterte inntekter. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Sameiet har bare kostnader til fellesanlegget. Disse er relativt beskjedne og går på separat strømmåler. Antas å ligge på samme nivå som i 2023. Ladestasjonene går på egen, separat måler. Sameiet må betale fakturaer fra strøm- og nettleverandør. Men disse balanseres på inntektssiden med refusjonene vi mottar fra Elway, basert på det de krever inn fra brukerne av ladestasjonene.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furuåsen Boligsameie. Forsikringen er budsjettert med kr. 426.000 for 2024 - en økning på 10% fra april.

Lån

Furuåsen Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: TUZBJ-SY4GY-WUNG2-31D58-WGFFO-WUIQ



FURUÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 885 534, KUNDENR. 8186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 266 886	3 106 196	3 339 000	3 395 000
Ladeinntekter EL-bil		3 887	46 997	0	120 000
Andre inntekter	3	9 750	2 344	4 500	4 500
SUM DRIFTSINTEKTER		3 280 522	3 155 537	3 343 500	3 519 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-41 484	-41 484
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-10 775	-10 790	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 713	-10 062	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 187	-107 870	-113 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-13 750	-2 970	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-498 481	-343 120	-374 000	-454 000
Forsikringer		-385 143	-360 435	-408 000	-425 991
Kommunale avgifter	9	-1 029 411	-877 159	-1 031 000	-1 184 500
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-120 000
Energi/fyring	10	-19 593	-63 828	-60 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 361	-370 563	-366 000	-343 356
Andre driftskostnader	11	-160 018	-118 306	-197 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 683 531	-2 379 202	-2 705 484	-3 029 331
DRIFTSRESULTAT		596 991	776 335	638 016	490 169
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 496	1 582	0	0
Finanskostnader	13	-95 218	-87 394	-80 000	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 722	-85 812	-80 000	-68 000
ÅRSRESULTAT		507 269	690 523	558 016	422 169
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		507 269	690 523		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	45 769	52 307
Andre varige driftsmidler	14	7 415	11 652
SUM ANLEGGSMIDLER		53 184	63 959
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 773	29 969
Forskuddsbetalte kostnader		43 109	47 144
Andre kortsiktige fordringer	15	103 887	6 240
Driftskonto OBOS-banken		575 483	589 402
Sparekonto OBOS-banken		1 590	1 548
SUM OMLØPSMIDLER		728 842	674 303
SUM EIENDELER		782 026	738 262
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-454 832	-962 101
SUM EGENKAPITAL		-454 832	-962 101
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 161 565	1 629 252
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 161 565	1 629 252
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 549	44 959
Leverandørgjeld		28 452	22 058
Påløpte renter		7 773	531
Annen kortsiktig gjeld	18	2 518	3 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 292	71 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		782 026	738 262
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Furuåsen Boligsameie

Alf Terje Evang /s/

Waqar Ahmad Baig /s/

Knut Anders Asper /s/

Nimet Kilinc /s/

Haneef Awan /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	2 994 124
TV/bredbånd	213 036
Ladestruktur	29 940
Større søppelcontainer	25 452
Strøm elbil (fast del)	4 334
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 266 886

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	6 000
Oppkobling av Zaptec-lader	3 750
SUM ANDRE INNETEKTER	9 750

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 757, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 713.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Andre konsulentthonorarer, Tømremester Peter Jensen	-750
Andre konsulentthonorarer, Loft Design AS	-11 625
SUM KONSULENTHONORAR	-13 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 408
Drift/vedlikehold elektro	-58 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-235 796
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 849
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 711
Kostnader dugnader	-800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-498 481

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-542 436
Feieavgift	-7 905
Renovasjonsavgift	-479 070
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 029 411

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 593
SUM ENERGI / FYRING	-19 593

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-24 375
Annet driftsmateriale	-6 889
Snørydding	-30 942
Gressklipping	-42 696
Andre fremmede tjenester	-40 715
Kontor- og datarekvisita	-1 286
Andre kostnader tillitsvalgte	-757
Andre kontorkostnader	-969
Bank- og kortgebyr	-3 098
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-8 197
Tap på fordringer,	-94
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 018

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	324
Andre renteinntekter	818
SUM FINANSINTEKTER	5 496

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-95 218
SUM FINANSKOSTNADER	-95 218

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2020	21 228	
Avskrevet tidligere	-9 576	
Avskrevet i år	-4 237	
		7 415
Trapp		
Tilgang 2020	65 375	
Avskrevet tidligere	-13 068	
Avskrevet i år	-6 538	
		45 769
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		53 184
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 775

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte inntekter	103 887
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	103 887

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

OBOS01

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-3 571 426
Nedbetalt tidligere	1 942 174
Nedbetalt i år	467 687
	-1 161 565
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 161 565

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostander	-2 518
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 518



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 8186 Selskapsnavn: Furuåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.