



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 283 200
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE FURUSET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 201 521	11 369 450
Sum inntekter		13 201 521	11 369 450
Kostnader			
Lønnskostnad		370 660	363 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 772	100 423
Annen driftskostnad		9 235 607	8 499 763
Sum kostnader		9 734 039	8 963 537
Driftsresultat		3 467 482	2 405 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 016	77 325
Sum finansinntekter		179 016	77 325
Annen finanskostnad		3 042 976	1 650 156
Sum finanskostnader		3 042 976	1 650 156
Netto finans		-2 863 960	-1 572 831
Resultat før skattekostnad		603 522	833 082
Årsresultat		603 522	833 082
Totalresultat		603 522	833 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 522	833 082
Sum overføringer og disponeringer		603 522	833 082



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		48 592 004	48 549 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		556 818	602 544
Sum varige driftsmidler		49 148 822	49 152 370
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		479 658	660 608
Sum finansielle anleggsmidler		491 658	672 608
Sum anleggsmidler		49 640 480	49 824 978
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 785
Andre fordringer		656 960	655 757
Sum fordringer		656 960	663 542
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 987 152	7 050 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 987 152	7 050 878
Sum omløpsmidler		6 644 113	7 714 420
SUM EIENDELER		56 284 593	57 539 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 200	18 200
Sum innskutt egenkapital		18 200	18 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 483 256	23 086 778
Sum opptjent egenkapital		-22 483 256	-23 086 778
Sum egenkapital		-22 465 056	-23 068 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 660 715	69 375 244
Øvrig langsiktig gjeld		10 517 611	10 650 334
Sum annen langsiktig gjeld		78 178 326	80 025 578
Sum langsiktig gjeld		78 178 326	80 025 578
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		418 808	13 495
Leverandørgjeld		149 194	568 482
Skyldige offentlige avgifter		2 265	52
Annen kortsiktig gjeld		1 056	370
Sum kortsiktig gjeld		571 323	582 398
Sum gjeld		78 749 649	80 607 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 284 593	57 539 399



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446195

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 283 200
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE FURUSET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 952 283 200
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 201 521	11 369 450
Sum inntekter		13 201 521	11 369 450
Kostnader			
Lønnskostnad		370 660	363 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 772	100 423
Annen driftskostnad		9 235 607	8 499 763
Sum kostnader		9 734 039	8 963 537
Driftsresultat		3 467 482	2 405 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		179 016	77 325
Sum finansinntekter		179 016	77 325
Annen finanskostnad		3 042 976	1 650 156
Sum finanskostnader		3 042 976	1 650 156
Netto finans		-2 863 960	-1 572 831
Resultat før skattekostnad		603 522	833 082
Årsresultat		603 522	833 082
Totalresultat		603 522	833 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 522	833 082
Sum overføringer og disponeringer		603 522	833 082



Organisasjonsnr: 952 283 200
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 592 004	48 549 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		556 818	602 544
Sum varige driftsmidler		49 148 822	49 152 370
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		479 658	660 608
Sum finansielle anleggsmidler		491 658	672 608
Sum anleggsmidler		49 640 480	49 824 978
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 785
Andre fordringer		656 960	655 757
Sum fordringer		656 960	663 542
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 987 152	7 050 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 987 152	7 050 878
Sum omløpsmidler		6 644 113	7 714 420
SUM EIENDELER		56 284 593	57 539 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	18 200	18 200
Sum innskutt egenkapital	18 200	18 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 483 256	23 086 778
Sum opptjent egenkapital	-22 483 256	-23 086 778
Sum egenkapital	-22 465 056	-23 068 578
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 660 715	69 375 244
Øvrig langsiktig gjeld	10 517 611	10 650 334
Sum annen langsiktig gjeld	78 178 326	80 025 578
Sum langsiktig gjeld	78 178 326	80 025 578
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	418 808	13 495
Leverandørgjeld	149 194	568 482
Skyldige offentlige avgifter	2 265	52
Annen kortsiktig gjeld	1 056	370
Sum kortsiktig gjeld	571 323	582 398
Sum gjeld	78 749 649	80 607 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 284 593	57 539 399



Organisasjonsnr: 952 283 200
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 458

Øvre Furuset Borettslag



Velkommen til årsmøte i Øvre Furuset Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Jerikoveien 87.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av delegat med vara til Furuset Vaktmestersentral
10. Valg av valgkomité
11. Dyreutvalg
12. Velferdsutvalg
13. Trafikkutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Furuset Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 240.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mohammad Nasir

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tosheeba Rasool

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Abdur Rehman Jalil
- Shariq Siddiqui

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mohammad Nasir

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Abrar Andersen

Sak 9

Valg av delegat med vara til Furuset Vaktmestersentral

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mohammad Nasir

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andreas Abrar Andersen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Tajammal Hussain

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Iftikhar Ahmed

Sak 11

Dyreutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mohammad Qasim Waheed

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Andreas Abrar Andersen

Sak 12

Velferdsutvalg

Roller og kandidater



Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Shariq Siddiqui

Sak 13

Trafikkutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Abdelmotleb Lmesbahy

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Iftikhar Ahmed



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mohammad Nasir	Jerikoveien 99 C
Nestleder	Andreas Abrar Andersen	Maria Dehli Vei 36 B
Styremedlem	Syed Kamran-Ul-Hasan Bukhari	Jerikoveien 91 A
Styremedlem	Rehan Maajid	Jerikoveien 91 B
Styremedlem	Isfa Rasool	Jerikoveien 91 A
Varamedlem	Ahmed Mohamed Hassan	Jerikoveien 91 A
Varamedlem	Abdur Rahman Jalil	Jerikoveien 99 A
Varamedlem	Shariq Siddiqui	Jerikoveien 97 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mohammad Nasir Jerikoveien 99 C

Varadelegert

Andreas Abrar Andersen Maria Dehli Vei 36 B

Delegert til Furuset vaktmestersentral

Delegert

Mohammad Nasir Jerikoveien 99 C

Varadelegert

Andreas Abrar Andersen Maria Dehli Vei 36 B

Valgkomiteen

Iftikhar Ahmed	Jerikoveien 89 A
Nadir Farooq	Jerikoveien 89 B
Tajammal Hussain	Jerikoveien 89 B

Generelle opplysninger om Øvre Furuset Borettslag

Borettslaget består av 181 andelsleiligheter.

Øvre Furuset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952283200, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

105 501
111 37 66

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Øvre Furuset Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har kontor i Jerikoveien 99 A (underetasjen). Styre har faste møter månedlig i tillegg møter styre etter behov. Dette er vanlige styresaker, godkjenning av nye andelseiere, budsjettarbeid og generell drift. Styret er også ansvarlig for å kontrollere og attestere alle fakturer til betaling og for å holde oppsyn med alle leverandører til borettslaget. Styret følger opp fortløpende de saker som dukker opp, herunder også klagesaker.

Rehabilitering:

Utfordringer etter rehabiliterings prosjektet. Det ble ikke et vellykket prosjekt. Ved overtagelse i desember 2015 var det fortsatt mange feil og mangler. Og nye feil dukket opp stadig som vi har vært i tett dialog med entreprenør Nygaard Bygg AS om utbedring. De kom periodisk og forsøkte å rette opp feil. I 2018 en god del fasadeplater fikk brekkasje og noen plater feste skruene kom ut. Terrasser over garasje dekkene er lagt helt feil. Det er ikke godkjent membran. Vannlekkasjer i garasjene under. Ikke riktig fall vann blir stående på terrasser kommer på innsiden av innglassingen. Det er 12 slike terrasser. Det er også en del vannlekkasjer inn på noen balkonger / Toppetasje skrå glasstak. Da det var dårlig respons fra entreprenør og gamle feil stadig kom tilbake og entreprenør skyldte på prosjektering når vi henvendte seg til prosjektleder så mente de det var utførelses feil. Styret valgte å gå til rettens vei for kompensasjon for dårlig utført arbeid og feil prosjektering. Tingretten gikk ikke med på å ta begge parter under samme høring. Saken mot Nygaard Bygg kom opp i byretten sommeren 2019. Like før dommen, kom så Nygaard Bygg slo seg konkurs. Borettslaget tapte saken da dommen i saken kom 26.06.2019. Borettslaget ble også i dømt saksomkostninger til motpart på kr 461.400,-

Saken er anket til Lagmannsretten. Konkursboet Nygaard Bygg klarer ikke å ta stilling til videre i saken. De sier de har ikke råd til å betale noe til borettslaget og har heller ikke råd til å føre saken. Pr nå saken satt i bero.

Borettslaget byttet advokat til Hjort etter saken i tingretten. Saken mot prosjekterende var berammet januar 2020. Etter harde forhandlinger i forlikrådet og råd fra vår advokater fikk vi et forlik med prosjekterende Asplan Viak AS på kr 2.600.000,- Som vi har mottatt fra dem.

Informasjon om nytt utbedrings prosjekt kommer senere. Når vi har mer detaljer, kostnadsoverslag for prosjektet.

Styret ønsker nye beboere velkommen til borettslaget og viser til vår hjemmeside.

www.ovrefurusetbrl.no



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 13 201 521.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -9 734 039.

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -3 042 976.

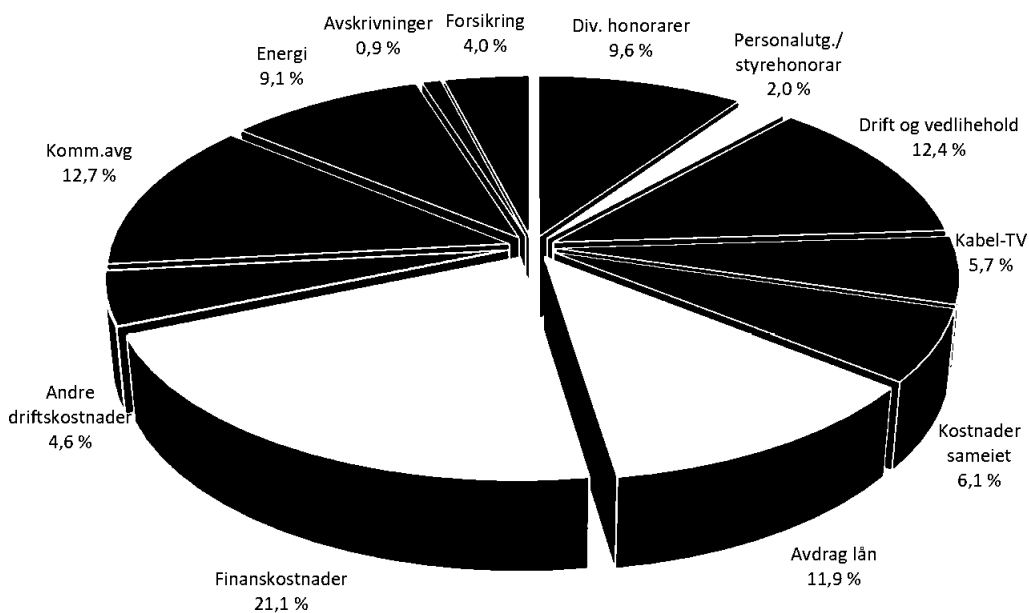
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 millioner til større vedlikehold som omfatter utbedring av feil og mangler etter rehabilitering i 2012-2015.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Øvre Furuset Borettslag har 1 annuitetslån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med 5,45% rente og siste termin påløper i 2046

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 5,3%

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i øvre Furuset Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for øvre Furuset Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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



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

Oslo, 25. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE FURUSET BORETTSLAG ORG.NR. 952 283 200, KUNDENR. 458

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 132 022	8 539 140	7 132 022	6 072 789
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		603 522	833 082	-26 311 031	-299 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	127 772	100 423	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	2	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-82 048	-702 963	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	69 863 130	27 000 000	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-1 714 529	-71 550 871	-2 482 000	-1 597 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 713	-859	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		50 940	50 940	0	0
Økning egenkap. i fellesanlegg	24	-42 178	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 059 232	-1 407 118	-1 793 031	-1 896 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 072 790	7 132 022	5 338 991	4 176 589
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 644 113	7 714 420		
Kortsiktig gjeld		-571 323	-582 398		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 072 790	7 132 022		



ØVRE FURUSET BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 741 173	11 187 098	12 721 000	13 342 000
Andre inntekter	3	460 348	182 352	0	34 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 201 521	11 369 450	12 721 000	47 342 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 660	-48 351	-46 000	-45 100
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-127 772	-100 423	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 000	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-75 000	-75 000	-85 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-201 020	-192 920	-200 500	-213 000
Konsulenthonorar	7	-1 094 681	-361 436	-65 000	-515 000
Kontingenter		-36 200	-36 400	-36 400	-36 400
					-36 040
Drift og vedlikehold	8	-1 788 073	-1 829 484	-28 885 000	000
Forsikringer		-575 265	-503 720	-550 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-1 840 748	-1 533 941	-1 838 500	-2 145 000
Kostnader sameie	24	-878 901	-918 263	-996 000	-996 000
Energi/fyring		-1 317 722	-1 685 687	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-819 451	-664 548	-710 000	-820 000
Andre driftskostnader	10	-670 796	-761 365	-739 000	-698 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 734 039	-8 963 537	-35 901 400	-43 911 200
DRIFTSRESULTAT		3 467 482	2 405 913	-23 180 400	3 430 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	179 016	77 325	0	0
Finanskostnader	12	-3 042 976	-1 650 156	-3 130 631	-3 730 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 863 960	-1 572 831	-3 130 631	-3 730 000
ÅRSRESULTAT		603 522	833 082	-26 311 031	-299 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		603 522	833 082		



ØVRE FURUSET BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 450 000	47 450 000
Tomt		573 618	573 618
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	568 386	526 208
Andre varige driftsmidler	14	556 818	602 544
Aksjer og andeler	15	12 000	12 000
Langsiktige fordringer	16	479 658	660 608
SUM ANLEGGSMIDLER		49 640 480	49 824 978
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		656 960	663 542
Driftskonto OBOS-banken		1 254 786	998 655
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 496	0
Sparekonto OBOS-banken		4 730 871	6 052 223
SUM OMLØPSMIDLER		6 644 113	7 714 420
SUM EIENDELER		56 284 593	57 539 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 182 * 100		18 200	18 200
Udekket tap	17	-22 483 256	-23 086 778
SUM EGENKAPITAL		-22 465 056	-23 068 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	67 660 715	69 375 244
Borettsinnskudd	19	10 460 800	10 460 800
Annen langsiktig gjeld	20	56 811	189 534
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 178 326	80 025 578
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 194	568 482
Skyldige offentlige avgifter	21	2 265	52
Påløpte renter		295 279	13 495
Påløpte avdrag		123 529	0
Annen kortsiktig gjeld	22	1 056	370
SUM KORTSIKTIG GJELD		571 323	582 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 284 593	57 539 399
Pantstillelse	23	107 986 000	107 986 000
Garantiansvar	24	1 021 856	1 643 979

Oslo, 18.04.2024

Styret i Øvre Furuset Borettslag

Mohammad Nasir

Syed Kamran-ul-hasan Bukhari

Rehan Maajid

Isfa Rasool

Andreas Abrar Andersen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 229 464
Trappevask	327 600
Strøm elbil	92 650
Parkeringsleie	62 400
Avregn. strøm el-bil	51 703
Garasjeleie	7 416
Eiendomsskatt	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 772 373

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 741 173

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	15 001
Lokale-/lagerleie	24 229
Kortterminal	153 627
Diverse	2 000
Lading av kjøretøy mm	47 787
Miljøfond	211 204
Nettinnbetalinger	4 400
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNETEKTER	460 348

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 800
Påløpte feriepenger	-1 056
Arbeidsgiveravgift	-45 804
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 660

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 094
Tilleggstjenester, OBOS	-48 313
Sweco Norge AS	-1 016 275
SUM KONSULENTHONORAR	-1 094 681

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-231 537
Drift/vedlikehold VVS	-327 937
Drift/vedlikehold elektro	-64 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-605 090
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 331
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-94 940
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 871
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 898
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-99 383
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 788 073

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

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

Eiendomsskatt	-1 145
Vann- og avløpsavgift	-1 245 658
Renovasjonsavgift	-593 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 840 748

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-36 609
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 911
Diverse leiekostnader/leasing	-172 093
Driftsmateriell	-5 420
Lyspærer og sikringer	-657
Vakthold	-59 951
Renhold ved firmaer	-352 065
Andre fremmede tjenester	-2 980
Kontor- og datarekvisita	-443
Trykksaker	-2 901
Andre kontorkostnader	-7 635
Telefon, annet	-13 752
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-4 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-670 796

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 055
Renter av sparekonto i OBOS-banken	143 433
Andre renteinntekter	28 528
SUM FINANSINNTEKTER	179 016

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 042 976
SUM FINANSKOSTNADER	-3 042 976

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	42 650 000
Tilgang 2015 (innglassing)	4 800 000
SUM BYGNINGER	47 450 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.105/bnr.501 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

InternTV			
Tilgang 2000	33 652		
Avgang 2023	-1		
Avskrevet tidligere	-33 651		0
Kopimaskin			
Tilgang 2006	34 257		
Avgang 2023	-1		
Avskrevet tidligere	-34 256		0
Printer			
Tilgang 2016	21 863		
Avskrevet tidligere	-21 862		1
Bom			
Tilgang 2022	702 963		
Avskrevet tidligere	-100 423		
Avskrevet i år	-100 423		502 117
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	218 500		
Avskrevet tidligere	-218 499		1
Lekeapparat			
Tilgang 2023	82 048		
Avskrevet i år	-27 349		54 699
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			556 818
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-127 772

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 100 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 12 000

Den samlede aksjekapital i Grandsdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Miljøbankkonto	42 383
Grandsdalen 29 AS	437 275
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	479 658

**NOTE: 17****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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-69 863 130
Nedbetalt tidligere	487 886
Nedbetalt i 2023	1 714 529
	-67 660 715
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-67 660 715

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979 -10 460 800

SUM BORETTSINNSKUDD -10 460 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -12 000

Andre innskudd -6 000

Avsetning bomiljøtiltak -38 811

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -56 811

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 496

Skyldig arbeidsgiveravgift -769

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 265

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 056

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 056

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 460 800
Pantelån	67 660 715
Påløpte avdrag	123 529
TOTALT	78 245 044

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

Bygninger	47 450 000
Tomt	573 618
TOTALT	48 023 618

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 9,46 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 021 856.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annens informasjon om borettslaget

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.

Styret

Styret har kontor i Jerikoveien 99 A.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Sameiet Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23, faks 22 16 70 85 eller e-post vaktmester@fvs.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

Parkering

Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det er inngått avtale med Oslo kommune om disponering av parkeringsplassene. Reservert parkering er for beboere som ikke har garasje plass, mens gjesteparkeringen er forbeholdt besøk/gjester til beboerne. Styret har inngått avtale med P-Service AS om håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

Nøkler/skilt

Postkasseskilt kan ordnes hos vaktmestersentral (plast laminat) ordentlig skilt må kjøpes av den enkelte selv. Må brukes samme type skilt med hvit bakgrunn svart skrift.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Jerikoveien 87 andre etasje, 89 A, og 99 A og B.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rydje Renhold AS fra 01.12.16 om vask av trappeoppganger/fellesarealer. Det vaskes en gang i uken.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 2628731.

Skaden meldes til via Protector sin nettside, på e-post skade@protectorforsikring.no

Telefon +47 24131888. Eller via styret.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslar, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV/ Bredbånd

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester LYNET.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med TELIA som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til TELIAS kundetjeneste på telefon 05050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Borettslaget er tilknyttet fibernett fra Lynet. Den enkelte beboer velger selv leverandør av internett. Lynet leverer kun internett. www.lynet.no Telefon 21993366.



El-bil ladeanlegg i fellesgarasjer

El-bil ladeanlegg i fellesgarasjer I 2019 ble installasjon av infrastruktur for el-bil ladeanlegg slutført. Alle garasjeplasser er gjort klar med brakett for lade boks. Vi har EO charging system som driftes av Ladefabrikken AS. Av hensyn til laststyring må samme type lade boks skal benyttes.

Det skal betales a konto for strømforbruk. Avregnes en gang i året etter forbruk og kostnader borettslaget har hatt strøm, internett, service på anlegget.

Ladefabrikken har lagt ned sin virksomhet. En tidligere ansatt server oss ved feil på lade boks eller system. Ved feil skal det ringes til Andreas tlf 91920419. Styret har undersøkt med ny leverandør for lade system og kommer tilbake med informasjon så raskt vi har fått en ny avtale.

Omsetning av boliger i 2023.

Det har vært omsatt 4 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1 stk	1-roms	kr. 2 550 000
1 stk	2-roms	kr. 3 800 000
1 stk	3-roms	kr. 3 950 000
1 stk	4-roms	kr. 4 090 000
0 stk	5-roms	-

Større vedlikehold og rehabilitering

2005 – 2010:

I denne perioden har varmtvannsberederne og sentrifuger i vaskeriene blitt byttet. Gulv i vaskeriene er blitt fornyet, poletsystemet er skiftet ut med kortsystem. Nytt dekke på gulvene i garasjene. Alle vinduene og terrasse dørene er skiftet.

2013 – 2016:

Ekstra ordinær generalforsamling ble avholdt 07.02.13. Her ble det vedtak om rehabilitering av alle blokkene; 87, 89,91,93,97 og 99. Prosjektkostnadene ble beregnet til kr 70. mill.

Styret inngikk avtale med Asplan Viak AS, 18.04.13, til å ta hånd om prosjektering, og prosjekt- og byggeledelse.

Styret valgte entreprenør Nygaard bygg AS og entreprenøren startet arbeidet våren 2014. Foruten etterisolering, nye balkonger m/innglassing, m.m. ble det satt inn nye dører til hver leilighet, og alle har fått montert lys på balkongene og i bodene. Det ble også montert nye ringetablå (ringeapparater) med kamera til alle leilighetene.

Entreprenør Nygaard bygg AS vil avslutte og ferdigstille rehabiliteringen våren/sommeren 2016.

2018 – 2019

Tilrettelegging for el-ladestasjoner.

Prosjektet installasjon av infrastruktur elbil ladeanlegg på garasjeplasser ble fullført i februar 2019.

De som ønsker lader på sin plass, må bestille dette hos styret og betaler kostnaden for dette.

2020

Asfaltering

2021

I 2021 ble gjennomført pilot prosjekt for reparasjoner av feil, mangler etter rehabiliteringen. Se detaljer i rapport med forslag til utbedringen.

Styret utarbeider en veileder for oppgradering av bad i privat regi. Veilederen må følges når bad oppgraderes i privat regi. Det har vært noen uheldige hendelser under oppgradering av bad. Veilederen vil bli sendt til alle.

2022

Etter generalforsamlings vedtak i 2022 ble det satt opp betalingsbommer til indreområdet. Det ble også montert kameraovervåkingen i borettslaget.

Etter pilot prosjekt utbedring av feil, mangler fra rehabiliteringsprosjekt 2012-2015. Erfaring gjennom vinter 2022/2023 terrasser over garasjedekker har ikke gitt optimalt resultat.

Løsningen omprosjekteres og oppstart av hoved prosjekt for utbedring av feil forventet oppstart høsten 2023.

Sikring av fasadeplater mot nedfall av biter/løse plater ble også utført i 2022.



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 635 004	9 635 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		9 999	0	0	0
Andre inntekter	3	207 104	132 780	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 852 107	9 767 784	9 643 000	9 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 613 399	-5 749 516	-6 289 000	-6 935 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-370 883	-398 945	-535 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-49 763	-51 388	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-277 223	-267 163	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-17 356	-27 448	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-312 627	-214 543	-135 000	-165 000
Forsikringer		-135 866	-130 235	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-80 014	-101 795	-130 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-2 343 229	-2 174 803	-2 055 700	-2 233 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 450 359	-9 365 835	-9 922 700	-10 738 700
DRIFTSRESULTAT		-598 252	401 949	-279 700	-1 095 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	142 224	44 276	0	0
Finanskostnader	11	-402	-256	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		141 822	44 020	0	0
ÅRSRESULTAT		-456 430	445 969	-279 700	-1 095 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	445 969		
Fra opptjent egenkapital		-456 430	0		



**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	363 936	713 060
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		565 178	914 302
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		8 005	31 518
Kundefordringer		4 301	14 798
Driftskonto OBOS-banken		349 512	128 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 298	187 672
Sparekonto OBOS-banken		5 422 987	5 753 576
SUM OMLØPSMIDLER		5 951 103	6 116 497
SUM EIENDELER		6 516 281	7 030 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 552 512	6 008 942
SUM EGENKAPITAL		5 552 512	6 008 942
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 779	98 869
Skyldige offentlige avgifter	14	315 117	388 050
Annen kortsiktig gjeld	15	564 872	534 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		963 768	1 021 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 516 281	7 030 798
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir



Valg av 1 representant med vara til Furuset vaktmestersentral

Navn: Mohammad Nasir

Adresse: Jerikoveien 99 C

Dyreutvalg

Navn: Mohammad Qasim Waheed

Adresse: Jerikoveien 97 B

Navn: Andreas Abrar Andersen

Adresse: Maria Dehli vei. 36 B

Velferdsutvalg

Navn: Shariq Siddiqui

Adresse: Jerikoveien 97 A

Navn:

Trafikkutvalg

Navn: Abdelmotleb Lmesbahy

Adresse: Jerikoveien 91 A

Navn: Iftikhar Ahmed

Adresse: Jerikoveien 89 A

Oslo, 28. Februar 2024

I valgkomiteen for Øvre Furuset borettslag

Tajammal Hussain

Iftikhar Ahmed

Nadir Farooq



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 458 Selskapsnavn: Øvre Furuset Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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