



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 946 136	11 750 465
Sum inntekter		13 946 136	11 750 465
Kostnader			
Lønnskostnad		238 720	243 024
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 833	72 833
Annen driftskostnad		6 448 772	8 115 686
Sum kostnader		6 760 324	8 431 543
Driftsresultat		7 185 811	3 318 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 469	114 868
Sum finansinntekter		124 469	114 868
Annen finanskostnad		1 428 573	1 675 048
Sum finanskostnader		1 428 573	1 675 048
Netto finans		-1 304 104	-1 560 180
Ordinært resultat før skattekostnad		5 881 707	1 758 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 881 707	1 758 742
Årsresultat		5 881 707	1 758 742
Totalresultat		5 881 707	1 758 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 881 707	1 758 742
Sum overføringer og disponeringer		5 881 707	1 758 742



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		48 501 718	48 450 276
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 837	145 670
Sum varige driftsmidler		48 574 555	48 595 946
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		590 095	641 035
Sum finansielle anleggsmidler		602 095	653 035
Sum anleggsmidler		49 176 650	49 248 981
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 166	38 134
Andre fordringer		257 642	178 731
Sum fordringer		314 808	216 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 364 596	6 700 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 364 596	6 700 944
Sum omløpsmidler		10 679 404	6 917 809
SUM EIENDELER		59 856 054	56 166 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		24 423 136	30 304 843
Sum opptjent egenkapital		-24 423 136	-30 304 843
Sum egenkapital		-24 404 936	-30 286 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 513 481	75 561 663
Øvrig langsiktig gjeld		10 478 800	10 478 800
Sum annen langsiktig gjeld		83 992 281	86 040 463
Sum langsiktig gjeld		83 992 281	86 040 463
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 026	9 523
Leverandørgjeld		262 683	396 279
Skyldige offentlige avgifter			5 776
Annen kortsiktig gjeld			1 392
Sum kortsiktig gjeld		268 709	412 970
Sum gjeld		84 260 990	86 453 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 856 054	56 166 790



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421211

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 283 200
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE FURUSET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 952 283 200
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 946 136	11 750 465
Sum inntekter		13 946 136	11 750 465
Kostnader			
Lønnskostnad		238 720	243 024
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 833	72 833
Annen driftskostnad		6 448 772	8 115 686
Sum kostnader		6 760 324	8 431 543
Driftsresultat		7 185 811	3 318 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 469	114 868
Sum finansinntekter		124 469	114 868
Annen finanskostnad		1 428 573	1 675 048
Sum finanskostnader		1 428 573	1 675 048
Netto finans		-1 304 104	-1 560 180
Ordinært resultat før skattekostnad		5 881 707	1 758 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 881 707	1 758 742
Årsresultat		5 881 707	1 758 742
Totalresultat		5 881 707	1 758 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 881 707	1 758 742
Sum overføringer og disponeringer		5 881 707	1 758 742



Organisasjonsnr: 952 283 200
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

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		48 501 718	48 450 276
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 837	145 670
Sum varige driftsmidler		48 574 555	48 595 946
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		590 095	641 035
Sum finansielle anleggsmidler		602 095	653 035
Sum anleggsmidler		49 176 650	49 248 981
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 166	38 134
Andre fordringer		257 642	178 731
Sum fordringer		314 808	216 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 364 596	6 700 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 364 596	6 700 944
Sum omløpsmidler		10 679 404	6 917 809
SUM EIENDELER		59 856 054	56 166 790
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	24 423 136	30 304 843
Sum opptjent egenkapital	-24 423 136	-30 304 843
Sum egenkapital	-24 404 936	-30 286 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 513 481	75 561 663
Øvrig langsiktig gjeld	10 478 800	10 478 800
Sum annen langsiktig gjeld	83 992 281	86 040 463
Sum langsiktig gjeld	83 992 281	86 040 463
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 026	9 523
Leverandørgjeld	262 683	396 279
Skyldige offentlige avgifter		5 776
Annen kortsiktig gjeld		1 392
Sum kortsiktig gjeld	268 709	412 970
Sum gjeld	84 260 990	86 453 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 856 054	56 166 790



Organisasjonsnr: 952 283 200
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

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



Velkommen til ordinært årsmøte

COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen har startet **den 19 mai** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Øvre Furuset Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **19.05.21** (Benkeforslag på styreverv må være OBOS i hende ved Miguel Antonetti antonetti@obos.no senest 10.05.21 kl.09:00)
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **22.05.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog/ skriftlig deltagelse

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

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 22.05.21.

458 Øvre Furuset Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av protokollvitner (Moad Ben Omar og Raheela Kausar)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av styrehonorar (kr. 200 000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av styremedlemmer

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Andreas Abrar Andersen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Espen Johnsen Fjeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Isfa Rasool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Abdelmotaleb Almesbahy (Benkeforslag)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av varamedlemmer

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Varamedlem	Moad Ben Omar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Shariq Siddiqui	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Hafsa Ishtiaq	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Muhammad Nasir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Andreas Abrar Andersen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til Furuset Vaktmestersentral

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Muhammad Nasir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Andreas Abrar Andersen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av Valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Tajammal Hussain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Iftikhar Ahmed	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Valg av Dyreutvalg**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Medlem	Mohammad Qasim Waheed		
Medlem	Andreas Abrar Andersen		

Valg av Velferdsutvalg

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Medlem	Shariq Siddiqui		

Valg av Trafikkutvalg

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Medlem	Abdelmotleb Lmesbahy		
Medlem	Iftikhar Ahmed		

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 22.05.21 kl. 18:00 (gjerne før) til: antonetti@obos.no
eller i styrets postkasse utenfor Jerikoveien 99 A slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Furuset Borettslag
avholdes onsdag 19. mai 2021 kl.18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to protokollvitner.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Konsulenthonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til Furuset Vaktmestersentral 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av dyreutvalg
- G) Valg av velferdsutvalg
- H) Valg av trafikktutvalg

Oslo, 27.04.2021
Styret i Øvre Furuset Borettslag

Mohammad Nasir Andreas Abrar Andersen Espen Johnsen Fjeld

Armaghan Jalil Sabin Jameel

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mohammad Nasir	Jerikoveien 91 A
Nestleder	Andreas Abrar Andersen	Vestlisvingen 31
Styremedlem	Espen Johnsen Fjeld	Henrik Sørensens Vei 41
Styremedlem	Armaghan Jalil	Jerikoveien 97 A
Styremedlem	Sabin Jameel	Nylandsvegen 44
Varamedlem	Reidun Elise Engstrøm	Jerikoveien 89 B
Varamedlem	Marit Eriksen	Jerikoveien 91 B
Varamedlem	Hafsa Ishtiaq	
Varamedlem	Shariq Siddiqui	Jerikoveien 97 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mohammad Nasir Jerikoveien 91 A

Varadelegert

Andreas Abrar Andersen Vestlisvingen 31

Valgkomiteen

Iffikhar Ahmed Jerikoveien 89 A
Tajammal Hussain Jerikoveien 89 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Furuset Borettslag

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

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

Jerikovn 85-99

Gårds- og bruksnummer :

105 501
111 37 66

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 17 941 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



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

Øvre Furuset Borettslag 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. 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.

Bråk og uro:

Borettslaget sliter med ungdommer som oppholder seg i fellesområder bruker narkotika og driver med diverse hærverk. Vi har vært i kontakt med politiet som har fått to brikker for tilgang til borettslaget. Det har hjulpet lite.

Etter oppfordring fra en del beboere borettslaget har engasjert Securitas for vakthold. Det koster oss kr 20.026,25 pr måned.

Forsøpling Avfall:

En god del beboere kvitter seg med sitt søppel utenfor avfallsbeholdere og på fellesområder. Rett etter vi har hatt komprimator bil så dukker opp slikt søppel på fellesområder, garasjer.

Dette er ekstra kostnad for borettslaget som alle er med på å betale gjennom felleskostnader. Fortsetter denne trenden blir vi nødt til å øke felleskostnader.

Rehabilitering: Ny informasjon etter det som er lagt i grått.

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.

Borettslaget inngikk et forlik med motpartens advokat som hadde tatt over innkreving av saksomkostninger som vi ble idømt i tingretten på kr 461.400,- Borettslaget har innbetalt kr 100.000,- som det også vises i regnskapet.

Utbedring av feil og mangler:

Borettslaget har engasjert Sweco Norge AS som ny konsulent for utbedrings prosjektet. Umar Munir som er sivil ingeniør styreleder fra Nordregran borettslag bistår oss sammen men Sweco.

Det startes med noen piloter for å finne løsninger og omfanget av utbedringen.

Pilotprosjektet omfatter 6 piloter:

- 1) Innglassing av balkong – Foreslått leilighet 1018, Blokk 97A
- 2) Innglassing av balkong – Foreslått leilighet 3018, Blokk 97A
- 3) Innglassing av balkong – Foreslått leilighet 2014, Blokk 89A
- 4) Utbedring av dekke over garasje – Velferden sin terrasse, blokk 89B
- 5) Utbedring av beslag glasstak – Foreslått leilighet 3018
- 6) Utbedring av takteking – Foreslått Blokk 91B 5.etasje tak

Borettslaget har inngått en kontrakt med Impuls Bygg for utbedring av disse piloter. Kontraktsum er kr 500.000,- inkl mva.

Det er også et prosjekterings kostnad på kr 500.000,- (Prosjekterings kostnad er høy, en del av samme prosjekteringen benyttes i kommende utbedrings prosjektet.

Disse pilotene startes nå slutten av april 2021. Når disse pilotene er avsluttet og vi har de nødvendige data og omfang av utbedringsprosjektet. Vi kommer tilbake med et ekstraordinært generalforsamling hvor prosjektet blir presentert med konsekvens av behov for ytterlig behov for lån og konsekvens for felleskostnader.

Det skal også byttes ut fasadeplater med brekkasjer. Det gjøres i utbedrings prosjekt som kommer etter pilotprosjekt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Borettslaget 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 13 946 136.

Andre inntekter består i hovedsak av: parkering, lokale-/lagerleie, automatpenger, kortterminal, refusjoner, lading av kjøretøy mm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 760 325.

Resultat

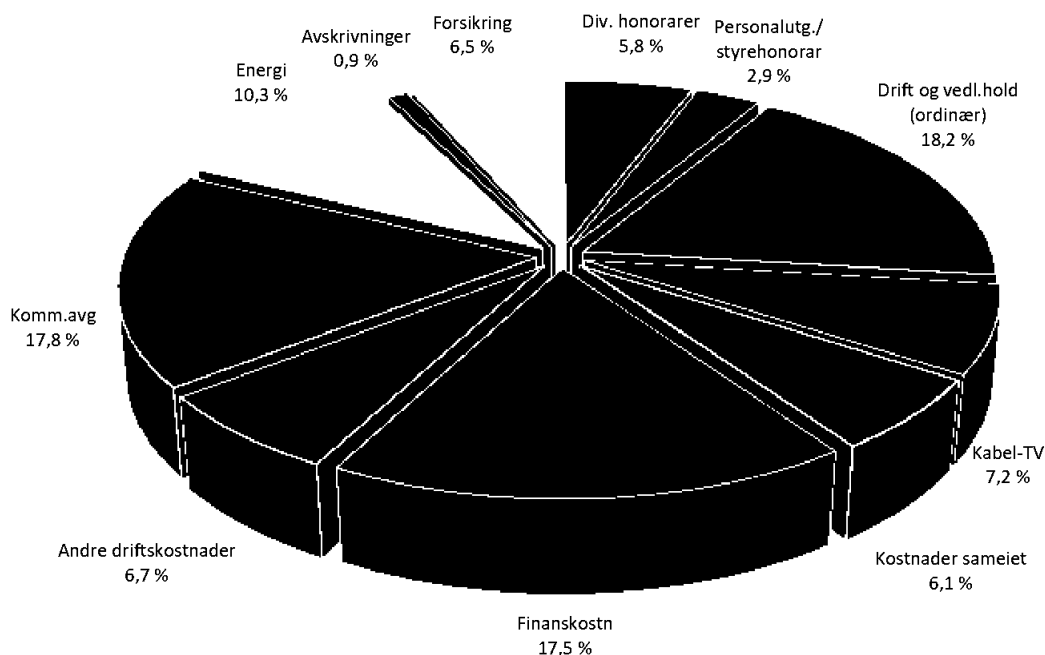
Årets resultat på kr 5 881 707 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 10 410 695 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

Kostnadsdiagram



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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 180 000 til alminnelig vedlikehold.

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 til kr 583 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Furuset Borettslag.

Lån

Øvre Furuset Borettslag har 1 annuitetslån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med 1,5% rente og siste termin påløper i 2046.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar økes med ca. 2,1%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

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. 31.12.2020 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Furuset Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



Uavhengig revisors beretning - Øvre Furuset Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 504 839	7 218 389	6 504 839	10 410 695
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 881 707	1 758 742	4 084 500	1 025 700
Tilbakeføring av avskrivning 15	72 833	72 833	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	0	-218 500	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 20	-2 048 182	-2 135 282	-2 098 000	-2 386 000
Reduksjon langsiktig fordring	50 940	50 940	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-51 442	-242 283	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 905 856	-713 550	1 986 500	-1 360 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 410 695	6 504 839	8 491 339	9 050 395

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 679 404	6 917 809
Kortsiktig gjeld	-268 709	-412 970
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 410 695	6 504 839



ØVRE FURU SET BORETTSLAG ORG.NR. 952 283 200, KUNDENR. 458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 254 295	11 324 642	11 271 000	11 225 000
Andre inntekter	3	2 691 841	425 823	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 946 136	11 750 465	11 421 000	11 375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 720	-43 024	-29 200	-29 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-72 833	-72 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 215	-7 250	-7 500	-7 500
Andre honorarer		-75 000	0	0	-75 000
Forretningsførerhonorar		-183 625	-178 970	-183 600	-187 500
Konsulenthonorar	7	-202 092	-1 490 174	-150 000	-100 000
Kontingenter		-36 400	-36 400	-36 400	-36 400
Drift og vedlikehold	8	-1 485 533	-2 005 876	-1 650 000	-3 180 000
Forsikringer		-533 541	-473 386	-513 300	-583 000
Kommunale avgifter	9	-1 448 046	-1 336 636	-1 448 000	-1 462 200
Kostnader sameie	24	-499 383	-397 931	-996 000	-996 000
Energi/fyring	10	-839 935	-1 084 845	-1 050 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-589 680	-579 088	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-547 322	-525 131	-502 500	-672 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 760 325	-8 431 543	-7 366 500	-9 179 300
DRIFTSRESULTAT		7 185 811	3 318 922	4 054 500	2 195 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 469	114 868	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-1 428 573	-1 675 048	0	-1 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 304 104	-1 560 180	30 000	-1 170 000
ÅRSRESULTAT		5 881 707	1 758 742	4 084 500	1 025 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 881 707	1 758 742		



ØVRE FURUSET BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	47 450 000	47 450 000
Tomt		573 618	573 618
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	478 100	426 658
Andre varige driftsmidler	15	72 837	145 670
Aksjer og andeler	16	12 000	12 000
Langsiktige fordringer	17	590 095	641 035
SUM ANLEGGSMIDLER		49 176 650	49 248 981
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	18	314 808	216 865
Driftskonto OBOS-banken		651 048	379 898
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 944
Sparekonto OBOS-banken		9 713 548	6 317 102
SUM OMLØPSMIDLER		10 679 404	6 917 809
SUM EIENDELER		59 856 054	56 166 790
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 182 * 100		18 200	18 200
Udekket tap	19	-24 423 136	-30 304 843
SUM EGENKAPITAL		-24 404 936	-30 286 643
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	73 513 481	75 561 663
Borettsinnskudd	21	10 460 800	10 460 800
Annen langsiktig gjeld	22	18 000	18 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 992 281	86 040 463
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		262 683	396 279
Påløpte renter		6 026	9 523
Annen kortsiktig gjeld		0	7 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		268 709	412 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 856 054	56 166 790
Pantstillelse	23	191 915 932	191 915 932
Garantiansvar	24	1 111 882	1 080 625

Oslo, 27.04.2021

Styret i Øvre Furuset Borettslag

Mohammad Nasir

Espen Johnsen Fjeld

Armaghan Jalil

Sabin Jameel

Andreas Abrar Andersen

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 918 992
Trappevask	131 040
Strøm elbil	98 200
Parkering	64 800
A-konto ladepunkt	55 447
Garasje	7 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 275 895

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 254 295

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	4 995
Lokale-/lagerleie	48 100
Automatpenger	22 505
Kortterminal	54 270
Refusjoner	2 500 000
Lading av kjøretøy mm	61 971
SUM ANDRE INNTEKTER	2 691 841

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	55
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 720

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 215.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-136 899
Tilleggstjenester, OBOS	-20 455
Sweco Norge AS	-44 738
SUM KONSULENTHONORAR	-202 092

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-214 859
Drift/vedlikehold VVS	-308 439
Drift/vedlikehold elektro	-208 635
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 133
Drift/vedlikehold heisanlegg	-171 304
Drift/vedlikehold brannsikring	-259 430
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 156
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 104
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-165 987
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 485 533

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-934 185
Renovasjonsavgift	-513 861
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 448 046

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-490 014
Strøm oljefyr el.bereder	-349 921
SUM ENERGI / FYRING	-839 935

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-51 878
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 365
Verktøy og redskaper	-2 663
Driftsmateriell	-14 371
Lyspærer og sikringer	-3 480
Renhold ved firmaer	-372 622
Andre fremmede tjenester	-35 190
Kontor- og datarekvisita	-3 825
Trykksaker	-9 741
Andre kontorkostnader	-29 643
Telefon, annet	-6 529
Porto	-2 986
Bank- og kortgebyr	-4 029
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-547 322

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 817
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 427
Andre renteinntekter	24 958
SUM FINANSINTEKTER	124 469

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 428 573
SUM FINANSKOSTNADER	-1 428 573

NOTE: 14**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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

InternTV		
Tilgang 2000	33 652	
Avskrevet tidligere	-33 651	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2006	34 257	
Avskrevet tidligere	-34 256	
		1
Printer		
Tilgang 2016	21 863	
Avskrevet tidligere	-21 862	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	218 500	
Avskrevet tidligere	-72 833	
Avskrevet i år	-72 833	
		72 834
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		72 837
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-72 833

**NOTE: 16****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: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsdalen 29 AS	590 095
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	590 095

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	57 166
Furuset vaktmestersentral	257 642
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	314 808

NOTE: 19**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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-78 800 000
Nedbetalt tidligere	3 238 337
Nedbetalt i år	2 048 182
	-73 513 481
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-73 513 481

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-10 460 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 460 800

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-12 000
Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 000

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 460 800
Pantelån	73 513 481
TOTALT	83 974 281

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

Bygninger	47 450 000
Tomt	573 618
TOTALT	48 023 618

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

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 8,26 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 111 882.

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



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: Jerikoveien 89 A

Velferdsutvalg

Navn: Shariq Siddiqui

Adresse: Jerikoveien 97 A

Navn:

Trafikkutvalg

Navn: Abdelmotleb Lmesbahy

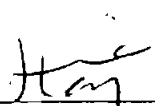
Adresse: Jerikoveien 91 A


Navn: Iftikhar Ahmed

Adresse: Jerikoveien 89 A

Oslo, 26. Februar 2021

I valgkomiteen for Øvre Furuset borettslag


Tajammal Hussain


Iftikhar Ahmed



Annen 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 2020.

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

Nøkkelbrikke og postkasseskilt kan kjøpes ved henvendelse til Furuset vaktmestersentral tlf 22164823. Navn på port telefon endres digitalt av Furuset vaktmestersentral.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Jerikovn 89 A, 99 A og B. Betaling skjer ved bruk av kortautomat som kjøpes i styrerommet siste onsdag i måneden mellom kl 18.30 og 19.30.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Rydje Renhold AS fra 01.12.16 om vask av trappeoppganger/fellesarealer

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP3323688. 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 meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 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 røykvarsler, 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

TEILA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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.



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



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 903 115	10 471 142	10 031 000	9 408 000
Andre inntekter	3	10 351	6 082	6 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 913 466	10 477 224	10 037 000	9 416 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 875 793	-6 520 040	-6 898 000	-6 174 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	11	-558 788	-581 619	-550 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-37 000	-41 469	-50 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-254 168	-247 728	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-67 761	-7 030	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-208 484	-265 093	-168 000	0
Forsikringer		-143 272	-139 168	-145 000	-145 000
Energi/fyring		-47 312	-49 694	-72 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-1 874 993	-1 788 911	-1 859 000	-1 670 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 307 571	-9 880 751	-10 240 000	-9 174 000
DRIFTSRESULTAT		605 895	596 473	-203 000	242 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 810	26 231	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 810	26 231	0	0
ÅRSRESULTAT		622 705	622 704	-203 000	242 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		622 705	622 704		

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1 487 644	1 837 682
Aksjer og andeler	12	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 078
SUM ANLEGGSMIDLER		1 688 886	2 038 860
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		36 360	42 914
Restanser på felleskostnader		117	423
Andre kortsiktige fordringer	13	222 402	405 135
Driftskonto OBOS-banken		572 579	574 853
Driftskonto OBOS-banken II		15 711	16 101
Skattetrekkkonto OBOS-banken		166 196	194 815
Sparekonto OBOS-banken		820 696	816 763
Sparekonto OBOS-banken II		3 338 282	2 126 114
Innestående i andre banker		38 086	29 375
SUM OMLØPSMIDLER		5 210 429	4 206 494
SUM EIENDELER		6 899 315	6 245 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 787 433	5 164 729
SUM EGENKAPITAL		5 787 433	5 164 729
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 283	84 997
Skyldige offentlige avgifter	14	302 890	395 583
Annen kortsiktig gjeld	15	688 709	600 044
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 111 882	1 080 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 899 315	6 245 353
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Ole Johan Haakensveen

Umar Sheikh Munir

Willie Eriksen

Jari Hokkanen