



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 119 993	2 680 202
Sum inntekter		3 119 993	2 680 202
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	76 206
Annen driftskostnad		2 006 527	1 766 751
Sum kostnader		2 081 833	1 842 957
Driftsresultat		1 038 160	837 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 859	27 359
Sum finansinntekter		35 859	27 359
Annen finanskostnad		707 558	426 958
Sum finanskostnader		707 558	426 958
Netto finans		-671 699	-399 599
Resultat før skattekostnad		366 461	437 646
Årsresultat		366 461	437 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		366 461	437 645
Sum overføringer og disponeringer		366 461	437 645



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		2 755 306	2 755 306
Sum varige driftsmidler		2 755 306	2 755 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 755 306	2 755 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 953	15 762
Andre fordringer		149 914	133 734
Sum fordringer		153 867	149 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 454	842 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 454	842 578
Sum omløpsmidler		942 321	992 074
SUM EIENDELER		3 697 627	3 747 380

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 036	100 036
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 036	100 036
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 374 588	10 741 049
Sum opptjent egenkapital		-10 374 588	-10 741 049
Sum egenkapital		-10 274 552	-10 641 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 988 517	13 411 239
Øvrig langsiktig gjeld		737 050	737 050
Sum annen langsiktig gjeld		13 725 567	14 148 289
Sum langsiktig gjeld		13 725 567	14 148 289
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 019	3 270
Leverandørgjeld		44 038	99 295
Annen kortsiktig gjeld		132 555	137 538
Sum kortsiktig gjeld		246 612	240 103
Sum gjeld		13 972 179	14 388 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 697 627	3 747 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494433

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 19.06.2024

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



Organisasjonsnr: 923 682 694
AS FURULUND II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 119 993	2 680 202
Sum inntekter		3 119 993	2 680 202
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	76 206
Annen driftskostnad		2 006 527	1 766 751
Sum kostnader		2 081 833	1 842 957
Driftsresultat		1 038 160	837 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 859	27 359
Sum finansinntekter		35 859	27 359
Annen finanskostnad		707 558	426 958
Sum finanskostnader		707 558	426 958
Netto finans		-671 699	-399 599
Resultat før skattekostnad		366 461	437 646
Årsresultat		366 461	437 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		366 461	437 645
Sum overføringer og disponeringer		366 461	437 645



Organisasjonsnr: 923 682 694
AS FURULUND II

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			
Sum varige driftsmidler		2 755 306	2 755 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 755 306	2 755 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 953	15 762
Andre fordringer		149 914	133 734
Sum fordringer		153 867	149 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 454	842 578
Sum omløpsmidler		942 321	992 074
SUM EIENDELER		3 697 627	3 747 380
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 036	100 036
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 036	100 036



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 374 588	10 741 049
Sum opptjent egenkapital	-10 374 588	-10 741 049
Sum egenkapital	-10 274 552	-10 641 013
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 988 517	13 411 239
Øvrig langsiktig gjeld	737 050	737 050
Sum annen langsiktig gjeld	13 725 567	14 148 289
Sum langsiktig gjeld	13 725 567	14 148 289
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	70 019	3 270
Leverandørgjeld	44 038	99 295
Annen kortsiktig gjeld	132 555	137 538
Sum kortsiktig gjeld	246 612	240 103
Sum gjeld	13 972 179	14 388 392
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 697 627	3 747 379



Organisasjonsnr: 923 682 694
AS FURULUND II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5055
Furulund II AS



Velkommen til generalforsamling i Furulund II AS

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 generalforsamlingen:

14. mai 2024 kl. 18:00, i Billedhoggerforeningens Hus, Hekkveien 5.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

MERK! Det kan bare avgis 1 – en – stemme per leilighet (jfr. vedtektenes pkt. 8-7).

Teksten i kulepunkt to ovenfor om en stemme per aksje er feil. Det er en datagenerert tekst som ikke kunne slettes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om industrivaskemaskiner
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Furulund II AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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
Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 5055 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 66 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 66 000.



Sak 7

Forslag om industrivaskemaskiner

Forslag fremmet av:

Anne-Mette Grønland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er mange som bruker vaskeskjelleren, og det er ikke til å unngå at det blir stor slitasje på maskinene. Og enkelte vil alltid hive inn tepper og annet for vask til tross for forbud.

Industrimaskiner vil vare lengre, og være en god investering på sikt.

Jeg foreslår derfor at neste gang vi investerer i vaskemaskiner, så bør styret vurdere å gå for industrivaskemaskiner. Beslutningen bør inneholde en kost-nytte-vurdering som legges ut på Vibbo.

Styrets innstilling

En industrivaskemaskin vil koste dobbelt så mye som de vaskemaskinene vi har i dag og det er usikkert om de har vesentlig lengre levetid enn de nåværende maskinene. Vår leverandør, Miele, opplyser at den typen vaskemaskin vi anvender, er den som anbefales for borettslag av vår størrelse. De mye større industrivaskemaskinene trenger både mer strøm og vann enn dagens vaskemaskiner trenger. Miele påpeker at vi i dag ikke har tilstrekkelig strøm til en slik maskin. Prisen for økt vanntilførsel og oppgraderingen av strømkapasiteten kommer derfor i tillegg til prisen på maskinen.

Styret er imidlertid ikke imot å vurdere dette, og å lage en grundigere vurdering av forholdet mellom kostnad-nytte neste gang vi skal bytte ut en vaskemaskin. Dette må imidlertid ses opp mot betydelige og kostnadskrevenende vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak

Neste gang vi investerer i vaskemaskiner, så bør styret vurdere å gå for industrivaskemaskiner. Styrets beslutning bør inneholde en kost-nytte-vurdering som legges ut på Vibbo.

Sak 8

Valg av valgkomité

Innstilling

Styrets innstilling følger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ebba Moi
Leder valgkomité
- Toril Hasle



Vedlegg
1. 5055 - Forslag valgkomité.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Styret 2023-2024

Styret har bestått av leder Elin Svendsen, styremedlemmene Kenan Jasarevic, Hege Brækhus og Jøran Toresen. Varamedlem Arne Simonsen.

Elin Svendsen, Kenan Jasarevic, Jøran Toresen og Arne Simonsen er på valg

Styret for 2024 – 2025:

Elin Svendsen er villig til å ta et nytt år som leder. Jøran Toresen er villig til å ta gjenvalg som styremedlem. Både Jasarevic og Simonsen flytter fra blokken og er ikke aktuelle for gjenvalg.

Hege Brækhus er ikke på valg i år.

Det skal derfor velges: Styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år, 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteen mener at Elin Svendsen har markert seg godt i sitt første år som styreleder. Hun har vært synlig, tatt tak i ting og informert hyppig. Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Elin Svendsen som styreleder.

Jøran Toresen har vært styremedlem i ett år. Før det var han varamedlem i ett år. Etter det valgkomiteen erfarer har han vært et nyttig tilskudd til styret og har bl.a. tilført kompetanse på innhenting av nyttig kunnskap, utredning og analyse. Han er i tillegg en «veteran» i blokken, som alltid vært villig til å stille opp for boligselskapet på frivillig basis.

Som nytt styremedlem for 2 år foreslås forslås Simen Husom (leilighet 605). Han er lektor og jobber i den videregående skolen i Oslo. Han har flere års erfaring med styrearbeid fra borettslag hvor det innledningsvis var en anstrengende økonomisk situasjon. Sammen med blant andre broren Even (tidligere nestleder i styret her) jobbet de målrettet for å få økonomien i balanse igjen. Han er derfor særlig opptatt av god økonomi og budsjettstyring i boligselskap som han bor i. Det er ikke minst viktig her hos oss hvor det ifølge styret vil være en stram økonomi både i 2024 og den nærmeste tiden framover.

Som nytt varamedlem foreslår Asgeir Nærø (102). Han er relativt ny i blokken. Han har en bakgrunn som burde være interessant for et hvert boligselskap. Han arbeider nå i Equinor som mekaniker på Troll C plattformen. Jobben omfatter å reparere alt av maskiner og utstyr, men i tillegg omfatter den også å ha vaktmesteransvaret for hotellet ombord som har 98 lugarer, storkjøkken, dagligstue, kinosal, gymsal, treningsrom mm. Han har fagbrev som motormann og industrimekaniker mm.

Han har eget firma, som han driver når han ikke er på jobb i Nordsjøen. Her utfører han alt av håndverk hos private hjem, unntatt sånt som trenger særskilt godkjenning (f.eks. VVS rørleggerarbeid, elektrisk arbeid). Han har bygget flere bad og pusset opp 3 leiligheter. Han jobber også periodevis for firma som driver med montering av hvitevarer og et annet firma som monterer heiser.

Valgkomiteen mener dette forslaget gir et styre som kjenner de utfordringer vi har framover, og gir en nødvendig fornyelse. Valgkomiteen mener dette samlet gir et trygt og kompetent styre.

Valgkomiteens innstilling til styre 2024-2025 blir dermed:

Styreleder for 1 år: Elin Svendsen (802)

Styremedlem for 2 år: Simen Husom (605)



Styremedlem for 2 år: Jøran Toresen (105)
Varamedlem for 1 år: Asgeir Nærø (102)
Styremedlem Hege Brækhus (Ikke på valg i år).

For valgkomiteen 18. april 2024

Ines Zrno Toril Hasle

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Svendsen
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jøran Toresen
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.
- Simen Husom
Valgkomiteens innstilling. Nytt styremedlem.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asgeir Nærø
Valgkomiteens innstilling. Nytt varamedlem.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Svendsen (på valg)	Hekkveien 3
Styremedlem	Hege Brækhus	Hekkveien 3
Styremedlem	Kenan Jasarevic (på valg)	Hekkveien 3
Styremedlem	Jøran Toresen (på valg)	Hekkveien 3
Varamedlem	Arne Simonsen (på valg)	Hekkveien 3

Valgkomiteen

Toril Elisabet Hasle	Hekkveien 3
Ines Zrno	Hekkveien 3

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.

Generelle opplysninger om Furulund II AS

Aksjeselskapet består av 53 leiligheter knyttet til aksjer.

Furulund II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923682694, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

125 119

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

Furulund II AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets årsberetning for 2023

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 fysiske styremøter i 2023. I tillegg har enkelte saker blitt behandlet digitalt. Styret har bestått av Elin Svendsen (802) leder, styremedlemmene Kenan Jasarevic, (402), Jøran Toresen (105), Hege Brækhus (703) og varamedlem Arne Simonsen (602).

Styrets arbeid har i høy grad vært dominert av tiltak for å hindre innbrudd og tyverier, spesielt i de to kjellerne. Tiltaket var blant annet en følge av at leietakere med tilknytning til et rusmiljøet, rundstjal mange kjellerboder høsten 2022, og i tillegg nye runder med kjellerinnbrudd vinteren 2023. Se avsnittet om gjennomførte tiltak.

Styret har ellers vært mest opptatt av den økonomiske situasjonen med høye strømpriser og stadig økende renter. For vårt boligselskap, som har et lån på ca. 13 millioner kroner, har renteutviklingen vært mest krevende. Den økonomiske situasjonen ble ikke gjort lettere av at de kommunale avgiftene har økt ekstraordinært mye. Styret måtte heve felleskostnadene (husleien) med 15% fra 1. januar 2023, for å mestre de økonomiske utfordringene vi stod overfor. (Se også avsnittet «Økonomien i 2023».)

Gjennomførte tiltak

I 2023 gjennomførte vi et kostnadskrevende sikkerhetstiltak. Det består av to deler:

- *Nytt digitalt låssystem*: Alle gamle låser ble skiftet ut. Den digitale nøkkelbrikken må også brukes for å ta heisen ned til de to kjellerne. Nøkkelbrikken kan deaktiveres om den mistes.
- *Ståldører til alle innganger til kjellerbodene*: Dette var på plass våren 2023. Totalt kostet det omtrent en kvart million kroner, men det er et engangstiltak som også vil komme framtidige generasjoner av beboere til gode. Styret opplevde at det var stor oppslutning om dette blant beboerne.

Omfattende intern dugnad høsten 2023.

Det ble gjennomført en innendørs dugnad i hele blokken for å gjøre noe med det indre vedlikeholdet i oppgangene, kjelleren, vaskeriet osv., både rengjøring og en del utbedring. Enkelte oppgaver som krever maling, reparasjoner, spesialvasking o.l., bør følges opp av vaktmestrene og eventuelt Bjerke Eiendomsservice AS, som har den interne rengjøringen hos oss. Samtidig med dugnaden ble det lagt til rette for innsamling av farlig avfall. Til dette fikk vi leie spesialbeholdere av kommunen, helt gratis.

Styret er veldig godt fornøyd med innsatsen og resultatet av dugnaden, og gir honnør til deltakerne for godt arbeid. Det var flere som deltok enn de som registrerte seg hos dugnadssjefen. Disse vasket og rengjorde bl.a. i egen etasje.

Opprydding i sykkelforholdene

Høsten 2023 ble det også tatt et krafttak for å rydde opp i den nokså kaotisk sykkelsituasjonen. For første gang på mange år er det nå like mange parkeringsplasser for sykler (kroker inne og i stativet utenfor) som det er sykler. Hovedgrunnen til reduksjonen i antall sykler er at alle de umerkede syklene er fjernet. Det er ikke lenger tillatt å parkere sykler på golvet i sykkelparkeringen inne i kjelleren. Det vil gjøre det lettere enn før for dem som har sine sykler hengende på krokene der.



Diverse

Vaktmestertjenestene

Vaktmestertjenestene, inkludert grøntarbeid, har vært utført av firmaet Vaktmester Gruppen AS. Det ble fra 01.11. 2023 fusjonert med PBT Eiendomsdrift Øst AS, og heter nå PBT Øst. Ifølge PBT Øst vil fusjonen ikke medføre noen praktiske endringer for oss som kunder, og vi vil i all hovedsak ha de samme kontaktpersonene og medarbeiderne som utfører arbeidet. Styret har vært meget godt fornøyd med vaktmestrenes arbeid hittil.

Renholdstjenesten internt

I flere år har Bjerke Renholdstjenester AS hatt rengjøringsjobben innendørs. Det er foretatt inspeksjoner av renholdet, mest som stikkprøver. Det er laget en sjekklister som renholderne skal følge og krysse av i. Vi har senere fulgt opp ulike sider av arbeidet. Styret mener det har vært en bedring etter dette. Det blir ny befaring og evaluering i løpet av 2024.

Vaskeriet har alltid krevd mye oppmerksomhet fra styret. De dyre maskinene går så å si hele tiden. De må nokså ofte renses eller repareres, og i noen tilfeller skiftes ut. I 2023 klarte vi oss med reparasjoner, og det sparte vi mye penger på. Men helt på slutten av året var det en 20 år gammel maskin som trakk sitt siste sukk. Ny ble kjøpt inn til en pris av ca. 45.000 kr. inkludert montering mm. Kostnadene for den faller imidlertid på budsjettet for 2024. Sammen med leverandøren Miele AS, vurderer styret fortløpende om maskiner bør skiftes ut.

Parkeringen

Styret foretar med ujevne mellomrom inspeksjon av parkerte biler for å sjekke om det ligger gyldig parkeringskort synlig i bilene, og om det er parkert biler som ikke hører hjemme her.

Søppelhenting

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

Generelle saker

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

Samarbeid med naboene

Vi har godt samarbeid med våre to naboblokker og Billedhoggerforeningen. Vi konsulterte Furulund I og III før vi bestemte oss for nytt sikkerhetsopplegg mot innbrudd i kjelleren og nytt digitalt låssystem. Begge har hatt det i noen år. Furulund I fikk tilgang til all informasjon om vårt nokså nye røropplegg for varmt og kaldt vann, og nå har de bestemt seg for å kopiere vårt opplegg. Billedhoggerforeningen lar oss leie lokale til generalforsamling, gratis.

Salg av leiligheter

De var en ganske stor omsetning av leiligheter i Hekkveien 3 også i 2023. Det ble solgt i alt 7 leiligheter, 3 av dem var 1-roms, og 4 av dem var 3-roms.

Prisene på 3-roms varierte fra kr. 4.950.000 til kr. 6.550.000, alt etter beliggenhet og grad



av oppussing. Prisen på 1-roms varierte fra kr. 3.650.000 til 4.400.000. Den siste var usedvanlig fint oppusset og oppgradert.

(MERK! Nesten alle 1-roms leiligheter i blokken har bygd inn soverom, men ikke alle disse soverommene tilfredsstillt kravene (antall kvm og vindu) til at leiligheten kan kalles to-roms. Vi har derfor beholdt betegnelsen 1-roms på alle disse, slik de opprinnelig var registrert.)

Økonomien i 2023

Boligselskapet hadde en meget krevende økonomisk situasjon også i 2023. Stikkord: høyere renter på lånene, økte kommunale avgifter, energiprisene, allmenn prisstigning og en del uforutsette ting. Resultatet for 2023 ble litt svakere enn budsjettet. Overskuddet på driften, også når det er tatt hensyn til renteutgiftene, ble på 366.461 kr. mot budsjettet 397.691 kr.

Det er omtrent 31.000 kr. mindre i overskudd enn i budsjettet. Det er ikke verst med tanke på at 260.000 kr. til sikringstiltak mot innbrudd i kjelleren og nytt digitalt låssystem, ikke var tatt med i budsjettet. Dette tiltaket ble besluttet etter noen ekstra kjellerinnbrudd i januar 2023. Uten disse ekstra utgiftene ville vi hatt et overskudd på rundt 625.000 kroner i 2023.

På en del poster gikk det bedre enn budsjettet. På et par andre gikk det motsatt vei. Vi budsjetterte med 740.000 kr. i renteutgifter. De ble 707.558 kr., dvs. omtrent 32.000 lavere enn beregnet. Energiutgiftene (strøm og fjernvarme) ble 43.000 kr. lavere enn budsjettet. Det skyldes i all hovedsak en god strømkompensasjon. Det ble brukt mindre enn budsjettet på flere av underpostene på Drift/vedlikehold, særlig vaskeriet. Til gjengjeld ble kommunale avgifter og TV/bredbånd til sammen 80.000 kr. mer enn budsjettet.

Faste utgifter tar det meste av inntektene

Andelseierne bør merke seg at faste utgifter tar det aller meste av boligselskapets inntekter (husleien). Lånekostnadene på 1.130.000 kr. (renter pluss avdrag) la i 2023 beslag på 36,7 prosent av inntektene.

Ser vi på de tre største postene i driftsregnskapet samlet (kommunale avgifter, forsikringer, tv/bredbånd) utgjør disse 32 prosent av inntektene. Legger vi til to relativt store poster, energi/fyring og forretningsførerhonorar, vil de sammen med «de tre store» utgjøre 42 prosent av inntektene.

Det betyr at disse faste postene tar i underkant av 80 prosent av inntektene. Og enda er det noen flere, men mindre, faste årlige utgifter som ikke er tatt med i dette regnestykket. Dette viser at selv etter husleieøkningen har ikke styret så mye penger til fri disposisjon for kostnadskrevende tiltak som ikke allerede står på budsjettet.

Utsiktene for 2024.

Den økonomiske situasjonen vil også i 2024 bli krevende. OBOS Banken beregner renteutgiftene våre til å bli hele 785.000 kroner i 2024, nesten 80.000 kr. mer enn i 2023. Det er fordi rentene i 2024 begynner på topp, mens de i 2023 begynte «lavt» for så å øke gjennom hele året. En eventuell rentenedgang er annonsert til tidligst i september. Det er så sent på året at det ikke gjør vår rentesituasjon så mye lettere.

Lånekostnadene våre for 2024 (renter pluss avdrag) beregnes å utgjøre 40,2 prosent av inntektene våre, opp fra 36,7 prosent i 2023. De fire tyngste faste utgiftspostene våre vil i 2024 legge beslag på 45,5 prosent av inntektene våre, opp fra 42 prosent i 2023.

Lånekostnadene og faste utgifter fra de 5 andre tyngste postene på budsjettet, beregnes i



2024 å legge beslag på 85,7 prosent av inntektene våre, mot 78,7 prosent i 2023. I tillegg kommer noen flere mindre, men faste årlige utgifter, slik at styret til slutt knapt rår over 300.000 kr. av en årlig inntekt på over 3 millioner kroner. Det som har hjulpet oss hittil, er at vi i årene før rentestigningen begynte, hadde betydelige midler på sparekontoen. Vi har fremdeles en del igjen, men ikke stort mer enn vi må ha i reserve.

I 2023 var det 5 år siden felleskostnadene (husleien) ble økt. Styret måtte øke felleskostnadene betydelig fra 1. januar 2023 for å klare våre økonomiske utfordringer. Styret kan ikke garantere at vi kan unngå en ny husleieøkning i løpet av 2024. Det vil avhenge av den økonomiske utviklingen, inkludert pris- og renteutviklingen, og av eventuelle uforutsette hendelser som kan kreve økonomiske tiltak.

Framtidige tiltak - vedlikeholdsplan

Den økonomiske situasjonen vil også i 2024 vil bli stram. I første omgang vil tiltak som kan gjennomføres innen budsjettrammen, prioriteres. Vi vil imidlertid se dette an i lys av vår økonomiske situasjon etter de 4 første månedene av 2024.

Styret vil lage en vedlikeholdsplan for blokka, med tiltak på kort, mellomlang og lengre sikt. Det er grunn til å anta at heisen vil havne høyt oppe på denne listen. Problemene med den tilsier at vi må starte forberedelsene til enten omfattende og kostbar utbedring av heisen eller total utskifting i tiden som kommer. I begge tilfellene kan det bli snakk om kostnader som ikke kan dekkes over driftsbudsjettet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet, og skyldes eiendomsskatt og andre inntekter (nøkler og låser).

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, særlig kostnadene til sikkerhetstiltak i kjelleren og nytt digitalt låssystem.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettet og skyldes litt lavere rentenivå enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 695 709.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 275 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 Furulund II AS.

Lån

Furulund II AS har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Furulund II AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Furulund II AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FC34C-UP5H6-680BF-QYHN3-VBHAL-5TEPD



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 077 012	2 661 744	3 058 991	3 071 000
Andre inntekter	3	42 981	18 458	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 119 993	2 680 202	3 058 991	3 071 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-10 206	-9 300	-9 300
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-8 798	-10 567	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-136 614	-131 340	-140 000	-144 000
Konsulenthonorar		0	-12 000	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-428 488	-302 809	-310 000	-275 000
Forsikringer		-196 147	-178 917	-195 000	-216 000
Kommunale avgifter	8	-431 195	-341 333	-390 000	-476 000
Energi/fyring	9	-176 275	-186 317	-220 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-364 286	-316 047	-325 000	-378 000
Andre driftskostnader	10	-264 725	-287 420	-250 000	-258 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 081 833	-1 842 957	-1 921 300	-2 013 000
DRIFTSRESULTAT		1 038 160	837 245	1 137 691	1 058 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 859	27 359	0	24 000
Finanskostnader	12	-707 558	-426 958	-740 000	-784 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-671 699	-399 599	-740 000	-760 000
ÅRSRESULTAT		366 461	437 645	397 691	298 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		366 461	437 645		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 611 306	2 611 306
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 755 306	2 755 306
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 953	15 762
Forskuddsbetalte kostnader		69 453	61 304
Energiavregning	14	80 461	72 430
Driftskonto OBOS-banken		248 673	217 501
Sparekonto OBOS-banken		539 780	625 076
SUM OMLØPSMIDLER		942 321	992 073
SUM EIENDELER		3 697 626	3 747 379
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 036	100 036
Udekket tap	16	-10 374 588	-10 741 049
SUM EGENKAPITAL		-10 274 552	-10 641 013
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 988 517	13 411 239
Annen langsiktig gjeld	18	737 050	737 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 725 567	14 148 289
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 396	49 583
Leverandørgjeld		44 038	99 295
Påløpte renter		70 019	3 270
Annen kortsiktig gjeld	19	105 159	87 955
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 612	240 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 697 626	3 747 379
Pantstillelse	20	21 907 050	21 907 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024
Styret i AS Furulund II

Elin Svendsen /s/

Jøran Toresen /s/

Kenan Jasarevic /s/

Hege Brækhus /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 053 845
Eiendomsskatt	23 167
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 077 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter, nye låser og nøkler	42 981
SUM ANDRE INNETEKTER	42 981

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 306

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 66 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning/ gave for kr 1 015, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 798.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 711
Drift/vedlikehold VVS	-10 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 357
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 579
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 834
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 670
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 590
Kostnader dugnader	-1 464
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-428 488

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 508
Vann- og avløpsavgift	-286 309
Renovasjonsavgift	-121 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-431 195

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-77 328
Fjernvarme	-98 948
SUM ENERGI / FYRING	-176 275

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

Container	-19 758
Lyspærer og sikringer	-3 063
Vaktmestertjenester	-139 687
Renhold ved firmaer	-48 105
Snørydding	-40 496
Andre fremmede tjenester	-1 005
Trykksaker	-1 130
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 015
Andre kontorkostnader	-3 590
Kontingenter	-3 750
Bank- og kortgebyr	-3 150
Øreavrunding	22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-264 725

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	19 584
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 456
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 704
Andre renteinntekter	115
SUM FINANSINTEKTER	35 859

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-707 558
SUM FINANSKOSTNADER	-707 558

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING 2023****INNETEKTER**

A-kontoinnbetalinger, er avregnet 0

KOSTNADER

Fjernvarme, er avregnet 0

SUM KOSTNADER 0

Uoppgjorte avregninger, kreves inn/tilbakebetales i 2024 80 461

SUM ENERGIAVREGNING 80 461

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

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

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

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

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

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

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

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

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 698 700

Nedbetalt i år 158 101

-643 199

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -16 000 000

Nedbetalt tidligere 3 390 061

Nedbetalt i år 264 621

-12 345 318

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -12 988 517**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd -707 050

Tilleggsinnskudd -30 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -737 050**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad; fakturaer med energi desember -105 194

Gebyr og fakturaomkostninger 35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -105 159**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Leieboerinnskudd 707 050

Pantelån 12 988 517

TOTALT 13 695 567

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

Bygninger 2 611 306

Tomt 144 000

TOTALT 2 755 306



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nytt digitalt låssystem til inngangsdørene til blokken og fellesrommene	Pluss ståldører til alle innganger til kjellerbodene for å hindre innbrudd
2021	Full rensing av det sentrale ventilasjonsanlegget	Både de to store vertikale hovedkanalene og grenkanalene til alle leilighetene
2020 - 2021	Ladestolper for elbil-lading	Gir ladetilgang for elbiler på 14 av våre parkeringsplasser.
2020 2020	Nye nødllys i baktrappen Hovedsikringene utskiftet med nye	Utskifting og oppgradering av alle hovedsikringer i blokken til kombivern (jordfeilautomater)
2018 2017 2017	Den nedgravde oljetanken fjernet. Nye postkasser på plass Fiberoptisk bredbånd installert.	De gamle ødelagt av innbruddsforsøk Kostnadene for trådløst bredbånd med en bestemt styrke dekkes innen felleskostnaden (husleien) sammen med kollektivt TV.
2016 - 2017	Lamper med bevegelsessensorer	Installert i baktrapp, kjeller og gangene fra 6. – 9. etasje
2015 - 2016 2015 - 2016 2014 - 2015 2012 - 2012	Rehabilitering balkong og fasade Nytt tak, vinduer og balkongdører Fornyelse vannrørpropplegg Sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget	I 2012 ble det anskaffet to nye sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget (radiatorvarmen). Hvis den ene svikter, kan den andre kobles inn.
2011 - 2011	Totalrehabilitering heis	



2008 - 2008	Ny gatedør	Ny gatedør med elektronisk åpningsordning (for rullestolbrukere)
2007 - 2007 2005 - 2005	Rehabiliterert soilrør og heisen Reparert varmekabler foran inngang	Inngangspartiet ble fornyet ved at varmekablene ble reparert, ny asfalt lagt og nye skiferheller lagt foran inngangen. Samtidig ble inngangspartiet tilpasset rullestolbrukere.
2005 - 2005	Nye trelister og termostat i vaskeriet	Det er satt inn nye trelister og ny termostat i tørkeskapene.
2005 - 2005	Malt kjeller	Gulv, trapper, vegger og tak er malt i lyse farger.
2004 - 2004	Utbedring og beplantning mot Hekkveien	
2004 - 2005	Påbegynt HMS-arbeid høsten 2004	På nyåret 2005 ble arbeidet med brannsikringstiltak, merking av rømningsveier, sjekk av nødlys m.m. prioritert.
2003 - 2003	Ny kjellerdør i stål, også til vaskeri og fyrrom	
2002 - 2002	Inngangshall og oppgang pusset opp	Høsten 2002 ble inngangshallen og hele oppgangen pusset opp, med nymalte vegger og nytt golvbelegg.
2001 - 2001	Ny vaskemaskin. Oppussing av hall og oppgang.	
2000 - 2000	Nye entredører.	Calling-anlegg til alle leilighetene
1999 - 1999	Ny vaskemaskin og oppgradert kabel-tv-anlegg	
1996 - 1996	Rehabilitering av heiser	
1995 - 1995	Skiftet el-anlegg	
1992 - 1992	Utvendig rehabilitering	
1988 - 1988	Vinduer	De fleste beboerne skiftet ut gamle vinduer.



Furulund II AS
Hekkveien 3
0571 Oslo

Generalforsamlingen 2024.

Forslag til valgkomite

Valgkomiteen 2023-2024 har bestått av Ines Zrno (leder) og Toril Hasle. Torill Hasle er villig til å ta gjenvalg som medlem av valgkomiteen. Ines Zrno flytter herfra og tar ikke gjenvalg.

I en valgkomite er det nyttig med erfaring fra styrearbeid. Det er også en fordel å ha bodd noen år i blokken og blitt kjent med bomiljøet og styrets arbeid, bl.a. med å ivareta og vedlikeholde blokken.

Styret foreslår Ebba Moi som ny leder av valgkomiteen. Hun har bodd her i snart 20 år, og hun har vært styreleder i Norsk Billedhoggerforening i flere år. Før det var hun også medlem av nominasjonskomiteen (valgkomiteen) i Billedhoggerforeningen. En meget god bakgrunn for å være leder av valgkomiteen vår.

Torill Hasle har bodd her i om lag 10 år, og hun har nå to års erfaring fra valgkomiteen. Styret anbefaler at hun gjenvelges.

Styret foreslår derfor følgende som medlemmer av valgkomiteen:

Ebba Moi, leder, (leilighet 405) og Toril Hasle (leilighet 701).

Før styret, 11. april 2024..

Elin Svendsen
Styreleder

Hege Brækhus
Styremedlem



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5055 Selskapsnavn: Furulund II AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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