



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 680 202	2 660 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 680 202</b>	<b>2 660 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		76 206	75 306
Annen driftskostnad		1 766 751	2 063 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 842 957</b>	<b>2 139 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>837 245</b>	<b>521 218</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 359	21 259
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 359</b>	<b>21 259</b>
Annen finanskostnad		426 958	288 534
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>426 958</b>	<b>288 534</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-399 599</b>	<b>-267 275</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 645	253 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 755 306	2 755 306
Sum varige driftsmidler		2 755 306	2 755 306
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 755 306	2 755 306
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 762	7 523
Andre fordringer		133 734	329 444
Sum fordringer		149 496	336 967
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		842 578	838 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		842 578	838 368
Sum omløpsmidler		992 073	1 175 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 747 379</b>	<b>3 930 641</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 036	100 036
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 036</b>	<b>100 036</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 741 049	11 178 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 741 049</b>	<b>-11 178 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 641 013</b>	<b>-11 078 659</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 411 239	13 962 509
Øvrig langsiktig gjeld		737 050	737 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 148 289</b>	<b>14 699 559</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 148 289</b>	<b>14 699 559</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 270	1 683
Leverandørgjeld		99 295	278 703
Annen kortsiktig gjeld		137 538	29 355
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 104</b>	<b>309 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 388 393</b>	<b>15 009 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 747 379</b>	<b>3 930 641</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467663

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 09.05.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 680 202	2 660 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 680 202</b>	<b>2 660 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		76 206	75 306
Annen driftskostnad		1 766 751	2 063 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 842 957</b>	<b>2 139 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>837 245</b>	<b>521 218</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 359	21 259
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 359</b>	<b>21 259</b>
Annen finanskostnad		426 958	288 534
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>426 958</b>	<b>288 534</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-399 599</b>	<b>-267 275</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 645	253 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>



Organisasjonsnr: 923 682 694  
AS FURULUND II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 755 306	2 755 306
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 755 306	2 755 306
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 762	7 523
Andre fordringer		133 734	329 444
Sum fordringer		149 496	336 967
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		842 578	838 368
Sum omløpsmidler		992 073	1 175 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 747 379</b>	<b>3 930 641</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 036	100 036
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 036	100 036



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 741 049	11 178 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 741 049</b>	<b>-11 178 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 641 013</b>	<b>-11 078 659</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 411 239	13 962 509
Øvrig langsiktig gjeld	737 050	737 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 148 289</b>	<b>14 699 559</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 148 289</b>	<b>14 699 559</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 270	1 683
Leverandørgjeld	99 295	278 703
Annen kortsiktig gjeld	137 538	29 355
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>240 104</b>	<b>309 741</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 388 393</b>	<b>15 009 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 747 379</b>	<b>3 930 641</b>



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 2023

5055 Furulund II AS





## Til aksjonærene i Furulund II AS

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. mai 2023 kl. 19.00 i Billedhoggerforeningens hus, Hekkveien 5.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom dette og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Furulund II AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Furulund II AS**  
**holdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 19.00 i Billedhoggerforeningens hus, Hekkveien 5.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 29.03. 2023  
Styret i Furulund II AS

Arne Simonsen /s/    Kenan Jasarevic /s/    Marit Midtli Kastet /s/    Elin Svendsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Arne Simonsen (på valg)	Hekkveien 3
Styremedlem	Kenan Jasarevic	Hekkveien 3
Styremedlem	Marit Midtli Kastet (på valg)	Hekkveien 3
Styremedlem	Elin Svendsen	Hekkveien 3
Varamedlem	Jøran Toresen (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 Grunerløkka 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets årsberetning for 2022

#### Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 6 fysiske styremøter, 5 av dem etter mai måned. I de to første kvartalene var det fortsatt i hovedsak elektronisk styrebehandling.

Styret har bestått av Arne Simonsen (602) leder, styremedlemmene Marit Midtli Kastet (706), Kenan Jasarevic, (404) Elin Svendsen (802) og varamedlem Jøran Toresen (105).



Arbeidet i styret har gått greit, og styret har vært ganske samstemt.

Styrets arbeid har i høy grad vært preget to ting: Problemene med de narkomane leietakerne som rundstjal en rekke kjellerboder og i tillegg skapte andre situasjoner og problemer som måtte avklares av politiet. Det endte til slutt med utkastelse for leietakerne, politianmeldelse, og rettssak som finner sted i april 2023. Dette var en plagsom og krevende sak både for styret, leietakernes naboer og andre beboere.

Det andre, som har opptatt styret mest, har vært den økonomiske situasjonen med de høye strømprisene og stadig økende renter. For vårt boligselskap, som har rehabiliteringslån på ca.13 millioner kroner, har renteutviklingen vært mest krevende. Det endte med at styret måtte heve felleskostnadene (husleien) med 15% fra 1. januar 2023. Energiutgiftene (strøm og fjernvarme) har ikke blitt så problematisk som fryktet, fordi strømkompensasjonen har vært god. Vi har som boligselskap ikke behøvd å betale stort mer for energiforbruket enn i 2021. Den økonomiske situasjonen ble ikke gjort lettere av at de kommunale avgiftene har økt ekstraordinært mye.

Vi har hatt god dialog med styrene i de to naboblokkene. Særlig nyttig har det vært å få lov til å sette oss inn i hva de har gjort av sikringstiltak mot innbrudd i kjelleren. Til gjengjeld har vi kunnet gi Furulund I innsyn i hvordan vi totalfornyet vårt røropplegg for tappevann i 2014. Furulund III (den røde blokken) har rådført seg med oss i flere enkeltsaker. God dialog naboer imellom har vist seg nyttig

### **Gjennomførte tiltak**

I 2021 gjennomførte vi mange og til dels kostnadskrevenende tiltak. I 2022 har styret ikke gjennomført noen større tiltak, for dermed å kunne holde utgiftene nede. Det var nødvendig av hensyn til en økonomiske utvikling med en sterk utgiftsøkning utenfor vår kontroll (les: rentene).

Det har vært gjort vedlikehold og reparasjoner, flest knyttet til heisen og vaskeriet.

For heisens del synes det som om reparasjonene har virket godt, og faren for å måtte bytte hele heisen, synes ikke være så nærliggende lenger, ifølge heisfirmaet. Vi må imidlertid regne med utgifter til jevnlig kontroll og vedlikehold av heisen.

Et par av maskinene i vaskeriet arbeidet noe ujevnt på slutten av 2022, men reparatørene klarte å holde dem i funksjon. Vi må regne med å bytte ut et par av maskinene i 2023, og det har styret satt av penger til på budsjettet.

### **Diverse**

#### **Vaktmestertjenestene**

Vaktmestertjenestene, inkludert grøntarbeidet, utføres av firmaet Vaktmester Gruppen AS. Styret er meget godt fornøyd vaktmestrenes arbeid. Vi har opplevd en høyere grad av tilstedeværelse, og vaktmestrene er oppmerksomme og imøtekommende. De tar egne initiativ og har vært meget nyttige for styret og har gjort styrets arbeid lettere.

Sammen med Furulund I AS inngikk vi også kontrakt med Vaktmester Gruppen AS om snørydding av vår del av Hekkveien. Resten av Hekkveien er kommunal vei.

### **Renholdstjenesten internt**

I flere år har Bjerke Renholdstjenester AS hatt renholdsjobben innendørs. Det er foretatt inspeksjoner av renholdet, mest som stikkprøver. Det er laget en sjekklister som renholderne skal følge og krysse av i. Vi har også senere fulgt opp ulike sider av arbeidet. Styret mener det har vært en bedring etter dette. Det blir en ny befaring og evaluering høsten 2023.

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. En maskin måtte erstattes med en ny i 2022 til en pris av 45.000 kroner. Sammen med leverandøren, Miele AS, vurderer styret fortløpende om det er maskiner som bør skiftes ut.

### **Parkeringen**

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

### **Kommunens søppelhenting**

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

### **Generelle saker**

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

### **Salg av leiligheter**

De var en ganske stor omsetning av leiligheter i Hekkveien 3 også i 2022. Det ble solgt i alt 7 leiligheter, 3 av dem var 3-roms, og 4 av dem var 1-roms.

(MERK! Nesten alle 1-roms leiligheter i blokken har bygd inn soverom, men ikke alle disse soverommene tilfredsstiller 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.)

Prisene på 3-roms varierte fra kr. 6.1 til 6.850.000. Gjennomsnittspris: 6.4 mill. kr.

Prisen på 1-roms varierte fra kr. 3.850.000 til 4.100.000. Gjennomsnittspris: kr. 3.930.000.

### **Økonomi**

Boligselskapet hadde en meget krevende økonomisk situasjon i 2022.

Stikkord: økte energipriser, høyere renter på lånene våre, økte kommunale avgifter og en del uforutsette ting. Rentekostnadene våre økte med 140.000 kroner sammenlignet med 2021. Det var til tross for at rentene var relativt lave i første halvår i fjor.

Overskuddet på driftsregnskapet, inkludert finanskostnader (renter på lånene) ble på 437.000 kroner. Overskuddet ble ikke nok til å dekke samlet avdrag på lånene våre. Det var i 2022 på 550.000 kroner.

Differansen, 113 000 kroner, må dekkes av arbeidskapitalen pr. 31.12. 2022. Den var ifølge regnskapet på 751 696 kroner, hvorav 620 000 kroner på sparekontoen og 131 000 kroner i ubrukte midler på driftskontoen. De siste er mer enn nok til å dekke mellomlegget mellom avdraget og overskuddet på driften, slik at sparekontoen dermed ble «spart». Vi går derfor inn i 2023 med en sparekonto på 620 000 kroner. Det er gunstig med tanke på de økonomiske utfordringene i 2023

Situasjonen er litt romsligere enn vi fryktet. Det skyldes først og fremst tre ting: at rentene ikke økte så mye som forespeilet på slutten av 2022, at strømkompensasjonen var meget god og at vi klarte å holde budsjettet for drift og vedlikehold.

Renter og avdrag på lånene utgjorde i 2022 til sammen 977.000 kroner, hvorav 427.000 kr. i renter og 550.000 kr. i avdrag). Dermed utgjorde de totale lånekostnadene 37 prosent av inntektene i 2022. Vi viser ellers til gjennomgangen av regnskapet.

### **Utsiktene for 2023.**

Renteutviklingen framover vil få en merkbar betydning for boligselskapets økonomi. Sentralbanksjefen har lagt seg på en lavere rentebane i 2023 enn i annet halvår av 2022 (økninger på 0,25% i stedet for 0,5%) og færre renteøkninger, bl.a. ingen renteheving i januar 2023. To renteøkninger i første halvår er det som er blitt forespeilet av sentralbanksjefen. Men samtidig må vi ta høyde for at rentenivået totalt sett vil bli betydelig høyere i 2023 enn i 2022, fordi rentene var relativt lave i første halvår i 2022. I nedbetalingsplanen for lånene våre i 2023 har OBOS Banken lagt til grunn samlede rentekostnader på 620 000 kroner. Det er et anslag banken har gjort, og sluttresultatet kan bli annerledes.

Avdraget reduseres når rentene øker, fordi vi har et såkalt annuitetslån. I 2023 anslår OBOS Banken at avdraget vil ligge på ca. 485.000 kroner. Det er 65.000 kroner lavere enn i 2022. Samlede lånekostnader (renter og avdrag) vil etter OBOS Bankens anslag utgjøre 1,1 mill. kr. i 2023. Det vil i så fall utgjøre 36 prosent av våre samlede inntekter.

Strømutgiftene kan forbli på et høyere nivå enn tidligere, men strømkompensasjonen vil bli forbedret og videreført i hele 2023. Erfaringen er at den har slått meget positivt ut for oss i 2022. Kommunale utgifter, som er en stor utgiftspost for oss, øker med hele 24 prosent i 2023. Andre større driftsposter forventes også å øke på grunn av prisøkning på flere nødvendige tjenester.

I 2022 var det 5 år siden felleskostnadene (husleien) ble økt. Generelt er det ikke vanlig med så sjelden husleieøkning. Styret måtte øke felleskostnadene (husleien) fra 1. januar 2023. Styret håper at det ikke skal bli nødvendig med ny husleieøkning i 2024, men kan ikke garantere det. Det vil avhenge av den økonomiske utviklingen, inkludert pris- og renteutviklingen.



## **Framtidige tiltak**

Selv om den økonomiske situasjonen også i 2023 vil bli anstrengt, vil styret prioritere bedre sikringstiltak for å forebygge innbrudd i kjelleren. Styret har vært på befaring i de to naboblokkene der det er gjort omfattende sikringstiltak som er ganske kostnadskrevende. Det gjelder både overgang til et digitalt lås- og nøkkelsystem og omfattende fysiske sperringer i begge kjellerne for å hindre adgang til de områdene der bodene ligger. Styret har erfart at det er stor oppslutning om dette blant beboerne. Avtaler med leverandører er gjort, og i løpet av våren regner styret med at vi har på plass et opplegg etter modell av det en har i Hekkveien 7 (den røde blokken). Dette har styret orientert grundig om på Vibbo.

I tillegg til dette bør vi kunne gjøre noe med det indre vedlikeholdet både oppgavene, kjelleren, vaskeriet osv., både rengjøring, maling o.l.

Noe av dette kan eventuelt gjøres som en innendørs dugnad. Andre deler må vi kanskje bruke fagfolk til, f.eks. VaktmesterGruppen eller Bjerke Eiendomsservice, som i dag har den interne rengjøringen hos oss.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### **Kommentarer til driftsinntekter/kostnader**

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er kr 133 400,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høye energikostnader, høyere kommunale avgifter og økte kostnader til andre driftsutgifter, inkludert snøbrøyting.

Andre inntekter, kr 18 408,-, er viderefakturerte brøytekostnader til AS Furulund I.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert på grunn av renteøkning.

### **Resultat**

Årets resultat, kr 437 645,-, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 751 696.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furulund II AS.

### Lån

Furulund II AS har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i AS Furulund li

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Furulund li.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 selskapets 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: CVHTZ-EA3DM-G1WX2-X24LM-E43JV-4E5HG



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 661 744	2 660 332	2 660 000	3 058 991
Andre inntekter	3	18 458	6	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 680 202</b>	<b>2 660 338</b>	<b>2 660 000</b>	<b>3 058 991</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 206	-9 306	-9 300	-9 300
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-10 567	-7 323	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-131 340	-127 638	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-12 000	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-302 809	-732 237	-300 000	-310 000
Forsikringer		-178 917	-163 560	-173 000	-195 000
Kommunale avgifter	9	-341 333	-324 737	-333 000	-390 000
Energi/fyring	10	-186 317	-176 560	-130 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-316 047	-296 217	-306 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-287 420	-235 543	-239 250	-250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 842 957</b>	<b>-2 139 120</b>	<b>-1 709 550</b>	<b>-1 921 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>837 245</b>	<b>521 218</b>	<b>950 450</b>	<b>1 137 691</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	27 359	21 259	0	0
Finanskostnader	13	-426 958	-288 534	-268 000	-740 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-399 599</b>	<b>-267 275</b>	<b>-268 000</b>	<b>-740 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>437 645</b>	<b>253 943</b>	<b>682 450</b>	<b>397 691</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		437 645	253 943		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	2 611 306	2 611 306
Tomt		144 000	144 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 755 306</b>	<b>2 755 306</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		15 762	36 878
Forskuddsbetalte kostnader		61 304	229 762
Energiavregning	15	72 430	70 328
Driftskonto OBOS-banken		217 501	21 557
Sparekonto OBOS-banken		625 076	816 810
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>992 073</b>	<b>1 175 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 747 379</b>	<b>3 930 641</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	100 036	100 036
Udekket tap	17	-10 741 049	-11 178 695
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 641 013</b>	<b>-11 078 659</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 411 239	13 962 509
Annen langsiktig gjeld	19	737 050	737 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 148 289</b>	<b>14 699 559</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 583	29 355
Leverandørgjeld		99 295	278 703
Påløpte renter		3 270	1 683
Annen kortsiktig gjeld	20	87 955	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>240 104</b>	<b>309 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 747 379</b>	<b>3 930 641</b>
Pantstillelse	21	21 907 050	21 907 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023  
Styret i AS Furulund II

Arne Simonsen /s/ Elin Svendsen /s/ Kenan Jasarevic /s/ Marit Midtli Kastet /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 KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	2 659 992
Felleskostnader fast eiendom, eiendomsskatt	1 752
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 661 744</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekt	50
Andre inntekter, viderefakturert snørydding	18 408
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18 458</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 306
Gaver til ansatte	-900
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 206</b>

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 2021/2022, og er på kr 66 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 567.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -12 000

**SUM KONSULENTHONORAR -12 000**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -26 827

Drift/vedlikehold VVS -59 067

Drift/vedlikehold elektro -5 345

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -4 037

Drift/vedlikehold heisanlegg -104 386

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -40 998

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -62 149

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -302 809**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -1 755

Vann- og avløpsavgift -232 164

Renovasjonsavgift -107 413

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -341 333**

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -98 313

Fjernvarme -88 004

**SUM ENERGI / FYRING -186 317**

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

Container	-6 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 048
Annet driftsmateriale	-5 263
Vaktmestertjenester	-121 358
Renhold ved firmaer	-51 295
Snørydding	-90 259
Andre fremmede tjenester	-3 785
Trykksaker	-948
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 500
Bankgebyr	-3 133
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-287 420</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	442
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 076
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 182
Andre renteinntekter	18 659
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 359</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-426 958
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-426 958</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

A-konto innbetalinger	-279 600
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-279 600</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarmefakturaer	352 030
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>352 030</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>72 430</b>
----------------------------	---------------

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: 16****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: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -16 000 000

Nedbetalt tidligere 3 013 088

Nedbetalt i år 376 973

-12 609 939

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007 -2 900 000

Nedbetalt tidligere 1 924 403

Nedbetalt i år 174 297

-801 300

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-13 411 239****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd -707 050

Tilleggsinnskudd -30 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -737 050****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -87 815

Påløpte kostnader -140

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -87 955****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 13 411 239

**TOTALT 13 411 239**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 2 611 306

144 000

**TOTALT 2 755 306**



## VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen har bestått av Ines Zrno, leilighet 705 (leder) og Toril Hasle, leilighet 701.

### Styret 2022 – 2023

Styret har bestått av Arne Simonsen, leder, og styremedlemmene Marit Midtli Kastet, Kenan Jasarevic, Elin Svendsen og varamedlem Jøran Toresen  
Styremedlem Marit M. Kastet har flyttet fra blokken og frasagt seg gjenvalg.

### Styre for 2023 – 2024:

Styreleder Arne Simonsen har frasagt seg gjenvalg etter å ha vært styreleder i mange år, men er villig til å velges som varamedlem for et år. Vi foreslår styremedlem Elin Svendsen som ny leder, Jøran Toresen og Hege Brækhus som nye styremedlemmer og Arne Simonsen som nytt varamedlem. Styremedlem Kenan Jasarevic er ikke på valg i år.

Det skal derfor velges:

- A. Styreleder for 1 år
- B. 1 styremedlemmer for 1 år.
- C. 1 styremedlem for 2 år
- D. 1 varamedlem for 1 år

Som ny leder for et år foreslås styremedlem Elin Svendsen, leilighet 802. Hun har lang erfaring som journalist. Nå jobber hun i Kommunal Rapport, som er en avis for kommunesektoren. Hun har vært et aktivt styremedlem som har tatt ansvar på flere områder, for eksempel i forbindelse med den krevende situasjonen vi hadde med leietakerne i en leilighet der det ble mye rus, bråk og til slutt anmeldelse og rettssak for innbrudd i våre kjellerboder. Elin har også jobbet mye med den nye digital nøkkelløsningen og sikringstiltak mot innbrudd i kjelleren.

Som nytt styremedlem for 1 år foreslås nåværende varamedlem til styret, en «veteran» i blokken, Jøran Toresen, leilighet 105. Jøran har alltid vært villig til å stille opp for blokken på frivillig basis. Han har også flittig gjort styret oppmerksom på ting som trenger utbedring eller må ordnes opp i. Han har vært et positivt tilskudd til styret i perioden som varamedlem.

Som nytt styremedlem for 2 år foreslås Hege Brækhus, (leil. 703). Hege har bodd her i 16 år og kjenner blokken og bomiljøet godt. Hun er en positiv person og var aktiv på dugnadene vi hadde tidligere. Hun er særlig opptatt av renholdet internt i blokken og vil gjerne følge opp det når hun er i styret. Med Hege er også de mindre leilighetene representert i styret.

Valgkomiteen mener dette forslaget gir et styre som kjenner blokken godt, både bomiljøet og de utfordringer vi har framover, og at det samlet gir et trygt og kompetent styre.

### Valgkomiteens innstilling til styre 2023-2024 blir dermed:

Styreleder for 1 år: Elin Svendsen (802)  
Styremedlem for 2 år: Hege Brækhus (703)  
Styremedlem for 1 år: Jøran Toresen (105)  
Varamedlem for 1 år: Arne Simonsen (602)  
Styremedlem Kenan Jasarevic (402) er ikke på valg i år.

*For valgkomiteen 12. april 2023*

*Ines Zrno /s/*

*Toril Hasle /s/*



Furulund II AS  
Hekkveien 3  
0571 Oslo

### Generalforsamlingen 2023.

#### Forslag til valgkomite

Valgkomiteen 2022-2023 har bestått av Ines Zrno (leder) og Toril Hasle. Begge har sagt ja til å fortsette et år til.

I en valgkomite bør minst et av medlemmene ha erfaring fra styrearbeid i blokken. Det har Ines Zrno, som tidligere har vært styremedlem i 4 år. Hun har sagt ja til å være leder av valgkomiteen for et år til.

Det er også en fordel å ha med en beboer som har bodd lenge i blokken og kjenner godt til forholdene i den. Torill Hasle har bodd her i om lag 10 år.

Styret er fornøyd med valgkomiteens arbeid og forståelsen av hvilke krav som stilles til å være i styret.

Styret foreslår derfor følgende som medlemmer av valgkomiteen:

Ines Zrno, leder (leilighet 705) og Toril Hasle (leilighet 701).

*For styret, 11. april 2023..*

Arne Simonsen /s/

Elin Svendsen /s/

Styreleder

Styremedlem

**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](mailto: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**

Høsten 2016 ble det installert lamper med bevegelsessensor i baktrappen. Det samme ble gjort med lysene i kjelleren våren 2017. Lampene i trappeoppgangen og gangene fra 6. – 9. etasje er skiftet ut med nye som også har bevegelsessensor som demper lyset, men ikke gjør det helt mørkt når ingen beveger seg der. Lampekuplene i de etasjene var for det meste knust eller hadde sprekker. I etasjene under beholdes inntil videre de lampene som har vært der.

Fiberoptisk bredbånd fra OpenNet ble installert fra 1. januar 2017, og kostnadene for trådløst bredbånd med en bestemt styrke dekkes over husleien (felleskostnadene). Samtidig inngikk vi en avtale med GET om et utvidet kollektivt tv-tilbud med bl.a. adgang til en del strømmetjenester for film og serier mm. Gangene fra 2–9.etasje ble bonet høsten 2017. Nye postkasser ble installert samme høst. Fjerning av den gamle, nedgravde oljetanken ble gjort våren 2018 samtidig med oppretting og utvidelse av plattingen utenfor kjellerdøren med nytt, større og mer stabilt sykkelstativ.

I 2020 ble det etablert 6 ladepunkter for el-biler på våre parkeringsplasser. Dette ble supplert med 6 ladepunkter til i første halvår 2021.

I forbindelse jordfeilsøking i 1.etasje, på utelys og hovedtavle ble det klart at det var behov for total utskiftingen og oppgradering av alle sikringskurser i hovedtavlen til kombivern. Dette gjelder blokkens elektriske anlegg. Dette ble gjort i 2020 og nå er alle sikringene i hovedtavlen i sikringsboden i den øverste kjelleren og i sikringsskapet i nederste kjeller oppgradert til kombivern (jordfeilautomater). Nødlysene i baktrappen er også skiftet ut med nye.

Sommeren 2021 ble 6 av de øverste balkongene mot sør-vest rehabilitert på grunn av hull i membranen på balkonggolvet i 901/902 som medførte lekkasje ned til de nærmeste balkongene under. En del av belegget som skal beskytte balkongene var også slitt ned på undersiden av disse balkongene, som er de mest værutsatte.



I 2023 vil det gamle systemet for nøkler til alle fellesrom bli byttet ut med en digital nøkkelløsning og med fysiske sperringer i kjelleren slik at det blir vanskeligere for uvedkommende å komme til de rommene der det er boder.

2015 - 2016	Rehabilitering balkong og fasade	
2015 - 2016	Nytt tak, vinduer og balkongdører	
2014 - 2015	Fornyelse vannrørøpplagg	
2012 - 2012	Sirkulasjonspumper til sentralvarmeanleg	I 2012 ble det anskaffet to nye sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget (radiatorvarmen). Hvis den ene svikter, kan den andre kobles inn. Et par balkonger ble forsterket på grunn av at deler var falt av. I en analyse av rørsystemet vårt anbefales at det skiftes ut om ikke for lenge.
2011 - 2011	Totalrehabilitering heis	
2008 - 2008	Ny gatedør	Ny gatedør med elektronisk åpningsordning (for rullestolbrukere)
2007 - 2007	Rehabilitering soilrør og heisen	
2005 - 2005	Reparert varmekabler foran inngang	Inngangspartiet er 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	Arbeidet med et systematisk HMS-arbeid ble påbegynt 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 inngangsdører og calling-anlegg til alle leili	
1999 - 1999	Ny vaskemaskin og oppgradert kabel-tv anlegget	
1996 - 1996	Rehabilitering av heiser	



1995 - 1995 Skiftet el-anlegg  
1992 - 1992 Utvendig rehabilitering  
1988 - 1988 Vinduer

De fleste beboerne skiftet ut gamle vinduer.



5055 Furulund II AS

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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