



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 923682694

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 238 102	3 119 993
Sum inntekter		3 238 102	3 119 993
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 937	
Annen driftskostnad		1 797 724	2 006 527
Sum kostnader		1 896 967	2 081 833
Driftsresultat		1 341 136	1 038 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 680	35 859
Sum finansinntekter		40 680	35 859
Annen finanskostnad		802 817	707 558
Sum finanskostnader		802 817	707 558
Netto finans		-762 137	-671 699
Resultat før skattekostnad		578 998	366 461
Årsresultat		578 998	366 461
Totalresultat		578 998	366 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 998	366 461
Sum overføringer og disponeringer		578 998	366 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 731 369	2 755 306
Sum varige driftsmidler		2 731 369	2 755 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 731 369	2 755 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141	3 953
Andre fordringer		160 592	149 914
Sum fordringer		160 733	153 867
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		815 207	788 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 207	788 454
Sum omløpsmidler		975 940	942 321
SUM EIENDELER		3 707 309	3 697 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 036	100 036
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 036	100 036
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 795 590	10 374 588
Sum opptjent egenkapital		-9 795 590	-10 374 588
Sum egenkapital		-9 695 554	-10 274 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 506 680	12 988 517
Øvrig langsiktig gjeld		737 050	737 050
Sum annen langsiktig gjeld		13 243 730	13 725 567
Sum langsiktig gjeld		13 243 730	13 725 567
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 305	70 019
Leverandørgjeld		110 251	44 038
Annen kortsiktig gjeld		44 577	132 555
Sum kortsiktig gjeld		159 133	246 612
Sum gjeld		13 402 863	13 972 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 707 309	3 697 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438215

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 238 102	3 119 993
Sum inntekter		3 238 102	3 119 993
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 937	
Annen driftskostnad		1 797 724	2 006 527
Sum kostnader		1 896 967	2 081 833
Driftsresultat		1 341 136	1 038 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 680	35 859
Sum finansinntekter		40 680	35 859
Annen finanskostnad		802 817	707 558
Sum finanskostnader		802 817	707 558
Netto finans		-762 137	-671 699
Resultat før skattekostnad		578 998	366 461
Årsresultat		578 998	366 461
Totalresultat		578 998	366 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 998	366 461
Sum overføringer og disponeringer		578 998	366 461



Organisasjonsnr: 923 682 694
AS FURULUND II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 731 369	2 755 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 731 369	2 755 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		141	3 953
Andre fordringer		160 592	149 914
Sum fordringer		160 733	153 867
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 207	788 454
Sum omløpsmidler		975 940	942 321
SUM EIENDELER		3 707 309	3 697 626
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	9 795 590	10 374 588
Sum opptjent egenkapital	-9 795 590	-10 374 588
Sum egenkapital	-9 695 554	-10 274 552
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 506 680	12 988 517
Øvrig langsiktig gjeld	737 050	737 050
Sum annen langsiktig gjeld	13 243 730	13 725 567
Sum langsiktig gjeld	13 243 730	13 725 567
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 305	70 019
Leverandørgjeld	110 251	44 038
Annen kortsiktig gjeld	44 577	132 555
Sum kortsiktig gjeld	159 133	246 612
Sum gjeld	13 402 863	13 972 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 707 309	3 697 626



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 2025

Innkalling

S.nr. 5055
AS FURULUND II



Velkommen til generalforsamling i AS FURULUND II

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Billeddhoggerforeningens 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.

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. Egenbetaling for bruk av vaskeri
8. Tidsrom for gjennomføring av totalreovering
9. Prøveperiode for grilling i vår/sommer
10. Valg av valgkomité
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS FURULUND II



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 5055 -Styrets årsberetning.pdf
2. 5055 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
3. 5055 - Årsregnskap 2024.pdf
4. 5055 Furulund II AS revisjonsberetning.pdf
5. Oversikt over vedlikehold og rehabilitering.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styregodtgjørelsen foreslås satt til 66.000 kroner.

Styrets innstilling
Styregodtgjørelsen settes til 66.000 kroner.



Forslag til vedtak

Styregodtgjørelsen settes til 66.000 kroner.

Sak 7

Egenbetaling for bruk av vaskeri

Forslag fremmet av:

Ingar Hedberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesvaskeriet i blokka er et flott gode. Vi mener det er naturlig at det innføres egenbetaling for bruk av vaskeriet slik at de som bruker vaskeriet også finansierer det. Egenbetaling er vanlig praksis i andre borettslag/sameier og gir en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Tiltaket er spesielt aktuelt med tanke på høye felleskostnader og tenkt økte felleskostnader i fremtiden. Målet med egenbetaling bør som et minimum være at vaskeriet blir selvfinansierende.

Styrets innstilling

Styret er enig i at fellesvaskeriet i blokka er et flott gode. Tar vi bruken av vaskeriet i betraktning, så er det grunn til å tro at også beboerne setter pris på dette godet. Vaskeriet er flittig brukt.

Flere av maskinene i dag er relativt nye. Bare i 2023 og 2024 har styret gått til innkjøp av to nye vaskemaskiner. Vaskemaskinene som ble byttet ut, hadde en levetid på over 20 år. Den siste vaskemaskinen som ble innkjøpt, kostet ca. 53.000 inkludert moms og montering. Den relativt nye maskinparken har ført til at reparasjonskostnadene har gått betraktelig ned.

Innføring av egenbetaling vil kreve at det investeres i et betalingssystem. Styret har vært i kontakt med vår maskinleverandør Miele. De tilbyr en app-løsning der det er mulig å reservere maskiner og velge ulike betalingsmåter. Det vil være Miele som håndterer betalingen i vaskeriet, mot et administrasjonsgebyr pr. maskin pr. vask.

Ifølge Miele vil selve installering av en betalingsløsning på våre seks maskiner koste, grovt regnet ca. 70.000 kroner. Om det er mulig å installere app-løsningen på tørkeskapene, er ikke undersøkt. Skulle det bli aktuelt, vil det påløpe kostnader også for dette. Det vil også kunne påløpe kostnader i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av betalingsløsningen etter hvert. Som nevnt vil Miele også ta et administrasjonsgebyr for å håndtere betalingsløsningen.

Styret mener det ikke er økonomi til en slik investering.

Samtidig tyder mye på at maskinene våre har lang levetid og at det er lite reparasjonskostnader på maskinene. Styret er derfor av den oppfatning at vinningen fort vil gå opp i spinningen.

En app-løsning som beskrevet ovenfor forutsetter også at samtlige brukere av vaskeriet har mulighet til og kunnskap om bruk av app. Dette har styret ingen oversikt over i dag.

Styret anbefaler at det ikke innføres egenbetaling i vaskeriet.



Forslag til vedtak

Styret utarbeider en plan for innføring av egenbetaling for bruk av vaskeri

Sak 8

Tidsrom for gjennomføring av totalrenovering

Forslag fremmet av:

Anne-Mette Grønland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag basert på erfaringer fra renoveringsarbeid i blokka.

Det er ikke til å komme forbi at dette er svært krevende for naboene, men helt forståelig mht de som ønsker å gjøre noe med leilighetene sine. Vi kan alle få behov for å gjøre endringer der vi bor.

Likevel er erfaringen fra i vinter at dette er svært krevende for alle som er hjemme på dagtid, det være seg småbarnsforeldre og deres barn, familier med sykdom eller andre utfordringer, hunder som er alene på dagtid, og for oss som jobber fulltid hjemmefra.

For at alle skal nyte å bo i denne flotte blokka, så har jeg følgende forslag:

Totalrenoveringer som går utover en tidsramme på 6 uker, må gjennomføres i tidsrommet 1. mai til 1. september.

I sommerhalvåret avviker de fleste ferie og vil få et pusterom fra støy. Været tillater å oppholde seg mer ute, og det vil være enklere å gå ut når det støyer som mest. Vi har mange fridager som vi ikke har gjennom vinterhalvåret.

Styrets innstilling

Styret synes det er bra at beboerne ønsker å pusse opp og renovere leilighetene i blokka. Dette er bra for bomiljøet og det øker verdien på boligene.

Samtidig er det ikke til å legge skjul på at renovering og oppussing fører til mye støy som kan være krevende for de andre beboerne i blokka.

Boligselskapet har per i dag forholdsvis strenge støyregler ifm oppussing og renovering. Alle nye boligeiere får utdelt et skriv om støyreglene ved innflytting, og styret legger med jevne mellomrom ut påminnelser om støyreglene på Vibbo. I tillegg er støyreglene hengt opp i heisen og på oppslagstavlen i 1. etg. Styrets erfaring er at disse støyreglene i stor grad overholdes.

I dag kan all oppussing skje året rundt, så lenge det skjer innenfor dagene og klokkeslettene i de gjeldende støyreglene.

Styret har ikke undersøkt om det faktisk er lov til å innføre slike begrensninger som foreslått ved oppussing/renovering. Uansett mener styret at det vil være svært uheldig å innføre regler om at totalrenovering som strekker seg over 6 uker, kun kan skje i tidsrommet 1. mai til 1. september.

Ofte gjennomføres renoveringsarbeid av én eller flere entreprenører. Selv om disse oppgir at arbeidet kun vil ta 6 uker, er det ingen garanti for at dette skjer. Det kan også være vanskelig å få tak i entreprenører i deler av



det foreslåtte tidsrommet pga sommerferie. I verste fall kan det føre til at ønsket renovering må vente helt til neste år.

Nye boligeiere vil som regler ha ønske om å kunne renovere boligen før de flytter inn, da dette ofte er mest hensiktsmessig. Innføring av tidsrom for renovering vil bety at dersom nye eiere overtar en leilighet 1. oktober, så vil de måtte vente et halvt år på å sette i gang med renovering som tar over 6 uker. Dette vil oppleves som en ulempe for nye beboere. Det kan i verste fall også føre til at det blir vanskelig å selge boligen visse tider på året.

Hekkeveien 3 er først og fremst en boligblokk, og styret har forståelse for at oppussingsstøy over tid kan være krevende for småbarnsforeldre og barn, familier med sykdom og dyr som er alene på dagtid.

Styret mener likevel at boligselskapets gjeldende støyregler er tilstrekkelig for å begrense støy, også ved langvarig oppussing/renovering.

Styret anbefaler at det ikke innføres tidsrom for gjennomføring av totalrenovering slik det står i forslaget.

Forslag til vedtak

Totalrenoveringer som går utover en tidsramme på 6 uker, må gjennomføres i tidsrommet 1. mai til 1. september

Sak 9

Prøveperiode for grilling i vår/sommer

Forslag fremmet av:

Anne-Elisabeth S. Brath og Tormod Valle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Så vidt vi kjenner til er det en god stund siden det ble vedtatt forbud mot å grille, og siden da har det jo kommet en del nye beboere som kanskje kunne tenke seg å kunne grille.

Men før man tar en avgjørelse om å endre vedtekten helt, så foreslår vi en prøveperiode for grilling i vår/sommer slik at man kan ha et bedre grunnlag for å stemme over vedtektsendring neste år.

Når det gjelder lengde av prøveperioden, tidspunkt på dagen og eventuell begrensning for antall ganger man kan grille under prøveperioden så tenker vi at det kan være noe som kan diskuteres blant beboerne under generalforsamlingen. Eller om styret har noen forslag så er det selvfølgelig velkomment. Og man bør nok også ha regler for type grill og størrelse.

Styrets innstilling

Styret har ingen sterke meninger om innføring av en prøveperiode for grilling på balkongene, og legger derfor ikke fram en innstilling for eller imot dette.

Dagens grillforbud står i boligselskapets husordensregler § 3, som er tidligere vedtatt av generalforsamlingen. Ifølge husordensreglene er det ikke tillatt å grille på balkongene, dels av sikkerhetsgrunner og dels fordi røyk og matos vil påtvinges naboene i blokken.

Det er grunn til å tro at dagens husordensregler er vedtatt av en grunn.



I borettslagslovens § 5-1 og § 5-11 og i eierseksjonslovens § 25 heter det at bruken av fellesarealer ikke skal skape unødvendig eller urimelig ulempe eller skade for de andre beboerne. Balkonger i borettslag er regnet som fellesarealer (men selvsagt med eksklusiv bruksrett).

Styret har forståelse for at det er beboere som ønsker å grille på balkongen, særlig i sommermånedene. Samtidig har styret forståelse for at det også finnes beboere som ikke ønsker å bli utsatt for ufrivillig røyk og matos fra naboen.

Styret er også opptatt av sikkerheten ved en eventuell prøveperiode for grilling på balkongene. Brannvernforeningen anbefaler blant annet følgende grillvettregler:

- Bruk *aldri* kullgrill på balkong. Det gir stor fare for brannspredning.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.
- Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.

Forslagsstillerne mener det bør være regler for hvilken type grill som kan brukes dersom en prøveordning innføres. Styret støtter dette, og mener at det *kun* kan tillates bruk av elektrisk grill.

Gassgriller og gassflasker utgjør en viss sikkerhetsrisiko, særlig på våre små balkonger. Ifølge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) bør det være avstand mellom gassflasken og grillen. Gassflasker skal heller ikke stå under grillen. Det er heller ikke lov til å oppbevare verken små eller store gassflasker i kjellerboder. Det er også en sikkerhetsrisiko å oppbevare gassflasker inne i leilighetene i en boligblokk, ifølge DSB.

Styret er også av den formening om at en eventuell prøveordning bør evalueres.

Forslag til vedtak

Prøveperiode for grilling i vår/sommer slik at man kan ha et bedre grunnlag for å stemme over vedtektsendring neste år

Sak 10

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ebba Moi (leder) og Toril Hasle er villige til å ta gjenvalg som medlemmer av valgkomiteen.

I en valgkomite er det nyttig med erfaring fra styrearbeid. Det er også en fordel å ha bodd noen år i blokka og blitt kjent med bomiljøet og styrets arbeid.

Begge har kjennskap til styrearbeidet, og begge har lang fartstid i blokka.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler gjenvalg av Ebba Moi som leder av valgkomiteen og Toril Hasle som medlem av valgkomiteen.

Vedlegg

6. 5055 - Styrets forslag til valgkomité.pdf



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte

Fra vedtektene: Styreleder velges for 1 år og tre styremedlemmer for 2 år, vara for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Valgkomiteens innstilling:

Styret 2024-2025:

Styret har bestått av leder Elin Svendsen (på valg), styremedlemmene Jøran Toresen (på valg), Hege Brækhus (på valg), Simen Husom (ikke på valg). Varamedlem Asgeir Nærø (på valg).

Styret 2025-2026:

Leder Elin Svendsen er villig til å ta et nytt år som leder. Hege Brækhus er villig til å ta gjenvalg som styremedlem. Asgeir Nærø er villig til å ta gjenvalg som varamedlem. Jøran Toresen går ut av styret og vi takker Jøran for uvurderlig innsats over flere år.

For 2025 - 2026 skal det derfor velges:

Styreleder for 1 år. 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen mener det er viktig med kontinuitet i styret, og er glad for at flere av medlemmene ønsker å fortsette i styret.

Elin Svendsen har vært leder i 2 år. Før dette var hun styremedlem i 1 år. Valgkomiteen anbefaler at Elin Svendsen fortsetter som leder.

Hege Brækhus har sittet i styret i et par år og har i løpet av denne tiden blant annet hatt ansvaret for dugnadene i boligselskapet. Hun er også den som følger opp det innvendige renholdet og grøntarbeidet på utsiden av blokka. Hege Brækhus sitter på mye kunnskap og kompetanse som er viktig i styrearbeidet. Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Hege Brækhus.

Som nytt styremedlem foreslås Tormod Valle, 39 år som bor med sin samboer Rosita, barn og hund i leilighet 504. Han er handlingskraftig, har stort nettverk og en kjærlighet til huset og området. Ønsket om å bevare det gode felleskapet i så fine omgivelser vi befinner oss i, er hovedmotivasjonen for at han ønsker å stille som nytt styremedlem. Valle jobber som t-banefører.

Asgeir Nærø har allerede fungert ett år som varamedlem. Nærø sitter på mye nyttig erfaring som styret i boligselskapet trenger. I tillegg er han meget praktisk anlagt. Valgkomiteen anbefaler Asgeir Nærø som fortsatt varamedlem.

Valgkomiteen mener dette forslaget gir et styre som kjenner de utfordringene som boligselskapet har framover, og at boligselskapet samlet vil få et trygt og kompetent styre.

Valgkomiteen innstilling til styre 2025-2026 blir dermed:

Styreleder (2025-26): Elin Svendsen (802)

Styremedlem (2025 - 27): Hege Brækhus (703)

Styremedlem (2025-27): Tormod Valle (504)

Styremedlem (2024-26): Simen Husom (605)

Varamedlem (2025-26): Asgeir Nærø (102)



For valgkomiteen 11.4 2025

Ebba Moi Toril Hasle

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Svendsen

Innstilt av valgkomiteén. Gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege Brækhus

Innstilt av valgkomiteén. Gjenvalg

- Tormod Valle

Innstilt av valgkomiteén

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asgeir Nærø

Innstilt av valgkomiteén. Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Elin Svendsen (**på valg**), Hekkveien 3

Styremedlem: Jøran Toresen (**på valg**), Hekkveien 3

Styremedlem: Hege Brækhus (**på valg**), Hekkveien 3

Styremedlem: Simen Husom, Hekkveien 3

Varamedlem: Asgeir Nærø (**på valg**), Hekkveien 3

Valgkomiteen:

Leder: Ebba Moi, Hekkveien 3 (**på valg**)

Toril Hasle, Hekkveien 3 (**på valg**)

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.

Forsikring

Boligselskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringsnummer: 81374141

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 2024

Styrets arbeid

Styret har hatt fem fysiske styremøter i 2024. I tillegg har enkelte saker blitt behandlet digitalt.

Styret har bestått av: Elin Svendsen (802) leder, styremedlemmene Jøran Toresen (105), Hege Brækhus (703), Simen Husom (605) og varamedlem Asgeir Nærø (102).

Styret har vært opptatt av den økonomiske situasjonen, blant annet med fortsatt høye renter og økte kommunale avgifter. For vårt boligselskap, som har lån på totalt ca. 12,5 millioner kroner, har renteutviklingen vært krevende. Det hjelper heller ikke på den økonomiske situasjonen at generelle kostnader og kommunale avgifter øker. Styret måtte heve felleskostnadene (husleien) med 15 % fra 1. september 2024 for å mestre de økonomiske utfordringene vi står overfor. (Se også avsnittet «Økonomien i 2024».)

Utgifter til reparasjoner

En blokk med 53 leiligheter vil alltid være utsatt for slitasje. Tilbakemeldingene vi får fra firmaene som utfører reparasjoner, tyder likevel på at det ikke alltid skyldes alder og slitasje, men uvørenhet og hardhendt behandling. Reparasjoner av slike skader kan komme opp i et betydelig beløp i løpet av et år, og «spiser» av driftsbudsjettet. Det beste alle kan gjøre for å unngå dette er å behandle fellesområdene med varsomhet.

Gjennomførte tiltak

Det er ikke gjennomført store, kostnadskrevende tiltak i 2024.

En HMS-runde (Helse, miljø, sikkerhet) i desember avdekket feil på flere av nødlysene i baktrappen. Flere av nødlysene var av utgått modell. Baktrappen brukes blant annet ved en eventuell brannevakuering, og det er derfor viktig at nødlysene fungerer slik de skal. Oppgraderingen av nødlysene kom på 15.000 kroner. Kostnadene for dette faller imidlertid på budsjettet for 2025.

I løpet av det siste året har utelampene over ringepanelet og kjellerinngangen blitt skiftet ut, da de ikke lot seg reparere. Det har også vært nødvendig å få utført service på både ladestasjonene og det digitale nøkkelsystemet.

Det er utført beskjæring av busker og trær i boligselskapets «hage» på begge sider av blokka og i skråningen ned mot Hekkveien i starten av 2025. Det ble i forkant innhentet tilbud fra flere leverandører. Arbeidet ble gjort i samråd med valgte leverandør.

Ifølge Oslo kommune er det vi som har ansvaret for øverste del av skråningen. Flere av trærne her sto slik at de kunne falle ned i Hekkveien, og utgjorde dermed en sikkerhetsrisiko. Det har også vært behov for å fjerne trær på egen eiendom på grunn av sikkerhet. I tillegg har det vært nødvendig med trepleie på flere av trærne på egen eiendom, blant annet for at fasaden ikke skades og utsikten bevares. Arbeidet totalt har en kostnad på ca. 60.000 kroner. Uansett vil kostnadene for arbeidet falle på budsjettet for 2025.



Grønne midler

Styret har søkt og fått tildelt 20.000 kroner i såkalte grønne midler fra Oslo kommune. Grønne midler skal bidra til mer miljøvennlige og bærekraftige nærmiljø. Det skal rapporteres på bruken av midlene. Styret har allerede gått i gang med å etablere en «hagegruppe» som skal jobbe med prosjektet.

Vask og boning av gulv

Bjerke Renholdstjenester AS gjennomførte før jul vasking og boning av samtlige gulv fra 1.- 9. etasje.

TV/Bredbånd

Borettslaget har per tid kollektiv TV-avtale med Telia. Tilbudet inkluderer fritt tilvalg av 1-2 strømmetjenester og de mest vanlige tv-kanalene. Beboere velger selv om de vil benytte seg av tilbudet via tradisjonell kabel-tv, eller de kan bruke fibernett til å strøme tilbudene via apper og Telia play.

Styret har i løpet av 2024 inngått en ny avtale med Obos OpenNet om levering av fibernett for bredbånd og TV-tjenester. I september ble det installert nytt fibermodem som støtter hastighet opp mot 1000/1000 Mbit/s i alle leilighetene i blokka.

Dugnader

Det avholdes to dugnader i året: vår og høst. Høstens dugnad foregikk i hovedsak utendørs. Det var godt oppmøte og det ble gjort en formidabel innsats med kutting og beskjæring av trær og busker, særlig langs p-plassene som tilhører boligselskapet. I tillegg ble det støvsugd og vasket inne i tørkeskapene i vaskeriet.

Parkeringen

Styret har skaffet seg oversikt over samtlige biler og bileiere i Hekkveien 3. Alle biler som tilhører beboere i blokka, skal ha et synlig parkeringsbevis liggende i vinduet. Styret foretar inspeksjoner for å sjekke at biler som parkerer, tilhører beboere i Furulund II.

Innbrudd

Etter at det ble installert digitalt låssystem og ståldører i kjelleren i 2022 og 2023 har det vært færre innbrudd og innbruddsforsøk.



Diverse

Vaktmestertjenestene

Vaktmestertjenestene, inkludert grøntarbeid, utføres av firmaet PBT Eiendomsdrift ØST AS. Styret er i hovedsak fornøyd med de tjenestene som leveres.

Renholdstjenesten internt

I flere år har Bjerke Renholdstjenester AS hatt rengjøringsjobben innendørs. Det er laget en sjekklister som renholderne skal følge og krysse av i. Styret følger med på arbeidet og utfører stikkprøver, og mener å se forbedringer.

Vaskeriet

Helt på tampen av 2023 takket en av de eldste vaskemaskinene for seg, og ny ble kjøpt inn. På tampen av 2024 var det nok en eldre vaskemaskin som takket for seg. Styret gikk til innkjøp av en ny maskin til en pris av nesten 53.000 kroner, inkludert montering m.m. Kostnadene for denne faller imidlertid på budsjettet for 2025. Sammen med leverandøren Miele AS, vurderer styret fortløpende om maskiner bør skiftes ut.

Søppelhenting

Søppelhenting utføres av Oslo kommune. Stort sett blir både søppel og papir 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 samarbeider både med våre to naboblokker og Billedhoggerforeningen. Blant annet samordnet vi oss med Hekkveien 1 (gul blokk) for å få en bedre pris da det ble utført nødvendig service på ladestasjonene våre. Billedhoggerforeningen lar oss låne lokale til generalforsamling gratis.



Salg av leiligheter

Det ble solgt totalt 5 leiligheter i Hekkevien 3 i 2024. I alt 4 av disse var 3-roms og én var 1-roms. Prisene på 3-roms varierte fra kr. 5.475.000 til kr. 6.620.000, alt etter beliggenhet og oppussing. 1-romsleiligheten ble solgt for kr. 3.860.000. (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 toroms. Vi har derfor beholdt betegnelsen 1-roms på alle disse, slik de opprinnelig var registrert.)

Økonomien i 2024

I 2023 var det fem år siden felleskostnadene (husleien) ble økt. Styret måtte øke felleskostnadene betydelig fra 1. januar 2023 for å ha inntekter til å dekke økte kostnader. På grunn av manglende indeksregulering tidligere år og kraftig prisstigning under flere utgiftsposter, så styret seg igjen nødt til å øke husleia med 15 % fra 1. september 2024. Den totale økningen medførte at boligselskapet unngikk at arbeidskapitalen ble redusert i 2024.

Til tross for at husleien har blitt økt kraftig de to foregående årene, er ikke de økte inntektene til boligselskapet høyere enn at det har dekket våre faste kostnader. Regnskapet for 2024 viser at 93 % av inntektene går til å dekke faste utgifter som for eksempel kommunale avgifter, renter og avdrag på lånene våre, energi og faste driftskostnader som vaktmester- og renholdstjeneste.

En annen årsak til at arbeidskapitalen ikke er redusert, er at borettslaget i 2024 har brukt svært lite penger til vedlikehold. Dette vil ikke være bærekraftig på sikt. Av den grunn forsøker styret å styrke arbeidskapitalen for å kunne sette av mer penger til vedlikehold, men også for å kunne styrke egenkapitalen til framtidige investeringer.

Utsiktene for 2025

Den økonomiske situasjonen for boligselskapet har vært krevende de siste årene. Dette skyldes i all hovedsak økte kommunale avgifter, høy rente og sterk prisstigning på de fleste varer og tjenester boligselskapet benytter seg av.

OBOS-banken beregner renteutgiftene våre til å bli rundt 775.000 kroner i 2025. Det er om lag det samme som for fjoråret. De fleste prognoser peker på at renten kan bli satt noe ned i løpet av 2025, men mange faktorer peker i retning av at vi, sammenlignet med det siste tiåret, må være forberedt på et relativt høyt rentenivå.

Styrets vurdering er at vi per i dag har en relativt sunn balanse mellom inntekter og utgifter, selv om den økonomiske situasjonen fremdeles er relativt stram. Styret har i det siste året satt i gang et arbeid med å reforhandle faste avtaler for å kutte kostnader, og vi gjør vårt ytterste for å holde kostnadene til drift nede.

Styret kan likevel ikke garantere at vi vil unngå en ny husleieøkning i løpet av 2025, selv om den trolig vil bli mindre enn de to foregående. Framtidig husleie vil avhenge av den økonomiske utviklingen, inkludert pris- og renteutviklingen, og av eventuelle uforutsette hendelser som kan kreve økonomiske tiltak.



Framtidige tiltak

Den økonomiske situasjonen vil som nevnt være krevende også i 2025. I første omgang vil tiltak som kan gjennomføres innen budsjetttrammen, prioriteres. Vi vil imidlertid se dette an i lys av vår økonomiske situasjon etter de 6 første månedene av 2025.

Styret er i gang med å lage en vedlikeholdsplan for blokka, med tiltak på kort, mellomlang og lengre sikt. Heisen ligger an til å bli prioritert høyt opp i denne planen. Heisens alder og de tidligere problemene med den, tilsier at vi må starte forberedelsene til enten omfattende og kostbar utbedring av heisen eller total utskifting i årene som kommer. I begge tilfellene kan det bli snakk om kostnader som ikke kan dekkes over driftsbudsjettet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 var kr 816 807.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 277.000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har for 2025 lagt til grunn en samlet økning i vann- og avløpsgebyr fra 2024 til 2025 med 15,8 %. Økning i vanngebyr fra 2024 til 2025 er 27,4%. Økning i avløpsgebyr fra 2024 til 2025 er 4,2%. I tillegg er renovasjonsavgiften økt med 4 %. For borettslaget utgjør dette en økning på ca. 50.000 kroner.

Som en følge av at vann- og avløpsavgiften øker i svært mange kommuner, har regjeringen redusert merverdiavgiften på denne tjenesten fra mai i 2025. Denne reduksjonen kan medføre at vi kommer noe mer heldig ut enn hva som er budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Furulund II AS. Styret har vært misfornøyd med prisstigningen på forsikring de seneste årene, og har som en følge av dette lyktes med å forhandle forsikringspremien noe ned. Styret er i gang med å hente inn pristilbud fra flere forsikringsselskap med mål om å få et tilsvarende tilbud til redusert pris.

Lån

Furulund II AS har to 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 2025. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025 etter hevingen som fant sted 01.09.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 216 648	3 077 012	3 071 000	3 531 650
Andre inntekter	3	21 454	42 981	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 238 102	3 119 993	3 071 000	3 531 650
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 300	-9 300
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Avskrivninger	14	-23 937	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 920	-8 798	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-143 655	-136 614	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-2 910	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-130 068	-428 488	-275 000	-277 000
Forsikringer		-210 733	-196 147	-216 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-481 048	-431 195	-476 000	-533 000
Energi/fyring	10	-153 802	-176 275	-175 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 333	-364 286	-378 000	-411 000
Andre driftskostnader	11	-277 255	-264 725	-258 700	-276 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 896 967	-2 081 833	-2 013 000	-2 141 650
DRIFTSRESULTAT		1 341 136	1 038 160	1 058 000	1 390 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 680	35 859	24 000	24 000
Finanskostnader	13	-802 817	-707 558	-784 000	-774 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-762 137	-671 699	-760 000	-750 000
ÅRSRESULTAT		578 998	366 461	298 000	640 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		578 998	366 461		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 587 369	2 611 306
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 731 369	2 755 306
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		141	3 953
Forskuddsbetalte kostnader		71 300	69 453
Energiavregning	15	89 291	80 461
Driftskonto OBOS-banken		307 508	248 673
Sparekonto OBOS-banken		507 699	539 780
SUM OMLØPSMIDLER		975 940	942 321
SUM EIENDELER		3 707 309	3 697 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 036	100 036
Udekket tap	17	-9 795 590	-10 374 588
SUM EGENKAPITAL		-9 695 554	-10 274 552
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 506 680	12 988 517
Annen langsiktig gjeld	19	737 050	737 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 243 730	13 725 567
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 612	27 396
Leverandørgjeld		110 251	44 038
Påløpte renter		4 305	70 019
Annen kortsiktig gjeld	20	-35	105 159
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 133	246 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 707 309	3 697 626
Pantstillelse	21	21 907 050	21 907 050
Garantiansvar		0	0
Oslo, 19.03.2025			
Styret i AS Furulund II			
Elin Svendsen /s/	Hege Brækhus /s/	Simen Husom /s/	
Jøran Toresen /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 214 223
Eiendomsskatt	2 425
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 216 648

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbilstrøm fra EVSoft as	21 454
SUM ANDRE INNETEKTER	21 454

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 2023/2024, og er på kr 66 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 780, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
SUM KONSULENTHONORAR	-2 910

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-33 800
Drift/vedlikehold elektro	-9 903
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 135
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 961
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 270
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 068

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 769
Vann- og avløpsavgift	-346 978
Renovasjonsavgift	-132 301
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-481 048

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-74 339
Fjernvarme	-79 463
SUM ENERGI / FYRING	-153 802

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 627
Annet driftsmateriale	-19 043
Vaktmestertjenester	-167 220
Renhold ved firmaer	-72 105
Snørydding, viderefakturert	11 009
Andre fremmede tjenester	-1 269
Trykksaker	-2 160
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 780
Bank- og kortgebyr	-3 114
Øreavrunding	4
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-277 255

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	21 111
Renter bank	19 234
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
SUM FINANSINNEKTER	40 680

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-802 725
Andre rentekostnader	-92
SUM FINANSKOSTNADER	-802 817

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	2 611 306
Avskrevet i år, 1%	-23 937
	2 587 369
SUM BYGNINGER	2 587 369

Gnr.125/bnr.119 M. flere

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING 2024****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-279 300
SUM INNEKTER	-279 300

KOSTNADER

Administrasjon	62 296
Fjernvarme	306 295
SUM KOSTNADER	368 591

SUM ENERGIAVREGNING 2025, gjøres opp i 2025	89 291
--	---------------

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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 856 801

Nedbetalt i år 194 567

-448 632

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -16 000 000

Nedbetalt tidligere 3 654 682

Nedbetalt i år 287 270

-12 058 048

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 506 680****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd -707 050

Tilleggsinnskudd -30 000

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

Gebyr og fakturaomkostninger 35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 35**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Leieboerinnskudd 707 050

Tilleggsinnskudd 30 000

Pantelån 12 506 680

TOTALT 13 243 730

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 2 587 369

Tomt 144 000

TOTALT 2 731 369

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS FURULUND II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 08:37:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z1SXE-NLGAE-NCNXX-7QTTY-DPPH7N-08LQP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validatop> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

26 av 31



Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Trefelling og trepleie på boligselskapets eiendom	Eiendommen inkluderer den øverste delen av hellingen ned mot Hekkveien
2024	Utskifting av eldre, utgåtte nødllys i baktrappen	
2024	Ny vaskemaskin i vaskeriet	Erstatter eldre maskin
2023	Ny vaskemaskin i vaskeriet	Erstatter eldre maskin
2023	Nytt digitalt låssystem til inngangsdørene til blokken og fellesrommene	Pluss ståldører til alle innganger til kjellerbodene for å hindre innbrudd
2021	Samtlige pulverapparater byttet ut	
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	Nye nødllys i baktrappen	
2020	Hovedsikringene utskiftet med nye	Utskifting og oppgradering av alle hovedsikringer i blokken til kombivern (jordfeilautomater)
2018	Den nedgravde oljetanken fjernet.	
2017	Nye postkasser på plass	De gamle ødelagt av innbruddsforsøk
2017	Fiberoptisk bredbånd installert.	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	Rehabilitering balkong og fasade	
2015 - 2016	Nytt tak, vinduer og balkongdører	
2014 - 2015	Fornyelse vannrørøpplegg	
2012 - 2012	Sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget	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 høsten 2004	2På 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 leiligheter	
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.



Furulund II AS
Hekkeveien 3
0571 Oslo

Generalforsamlingen 2025.

Forslag til valgkomite

Valgkomiteen 2023-2024 har bestått av Ebba Moi (leder) og Toril Hasle.
Både Ebba Moi og Torill Hasle er villig til å ta gjenvalg som medlemmer av valgkomiteen.

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.


Både Ebba Moi og Toril Hasle har kjennskap til styrearbeidet, og begge har lang fartstid i blokka.

Styret anbefaler gjenvalg av Ebba Moi som leder av valgkomiteen og Toril Hasle som medlem av valgkomiteen.

Styret foreslår derfor følgende som medlemmer av valgkomiteen:

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

For styret, 25. mars 2025.


Elin Svendsen
Styreleder


Hege Brækhus
Styremedlem



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5055 Selskapsnavn: AS FURULUND II

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.