

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Furua Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.04.2019 kl. 18:00 - Lindeberg Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2018

3 Årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Endring i husordensreglene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av tre medlemmer til styret
- 6.3 Valg av to varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av medlemmer til velferdsutvalget
- 6.5 Valg av medlemmer til vedlikeholdsutvalget
- 6.6 Valg av ansvarlig for utleie av fellesrom
- 6.7 Valg av flaggkomité
- 6.8 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2019.
- 6.9 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling onsdag 24.04.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et underskudd på kr 5.900.957,- anbefales godkjent.

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Endring i husordensreglene

-Sak meldt inn fra styret

Punkt RO I LEILIGHETEN

Andre avsnitt endres fra:

Kraftig banking, bruk av slagdrill, musikkøvelser eller annet støy til sjenanse for naboene, er kun tillatt på:

- Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00

- Lørdager mellom kl. 09.00 og 16.00.

Til:

Kraftig banking, bruk av slagdrill, musikkøvelser eller annen høylydt aktivitet, er kun tillatt på:

- Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00.

- Lørdager mellom kl. 09.00 og 16.00.

- På søn- og helligdager er ikke dette tillatt i det hele tatt.

Punkt HUSHOLDNINGSAVFALL

Endres fra:

Husholdningsavfall og papir kastes i anviste beholdere/containere, som lukkes etter bruk. Avfallet skal pakkes forsvarlig. Møbler, hvitevarer og andre større gjenstander er ikke tillatt plassert eller kastet i søppelrommene. Beboerne er selv ansvarlig for at slike ting blir bortkjørt.

Til:

Husholdningsavfall og papir kastes i anviste beholdere/containere, som lukkes etter bruk. Avfallet skal pakkes forsvarlig.

Møbler, hvitevarer og andre større gjenstander er ikke tillatt plassert eller kastet i søppelrommene. Beboerne er selv ansvarlig for at slike ting blir bortkjørt.

Punkt **VASKERIENE**

Endres fra:

Vaskerienes maskiner brukes etter styrets bestemmelser og det er kun tillatt å vaske tøy for lagets beboere. Kun 1 godkjent lås utlevert av Lindeberg Servicesentral kan benyttes i det vaskeriet beboer er tilknyttet.

Til:

Vaskerienes maskiner brukes etter styrets bestemmelser og det er kun tillatt å vaske tøy for lagets beboere. Kun 1 godkjent lås utlevert av vaktmester kan benyttes i det vaskeriet beboer er tilknyttet.

Punkt **FREMLEIE** endres til BRUKSOVERLATING

Punkt **HUSDYRHOLD**

Avsnitt to, punkt 2

Endres fra:

Lufting av husdyr skal ikke skje innenfor borettslagets område. "Skvetting" bør unngås og ekskrementer skal straks fjernes - HUSK PLASTPOSE. For øvrig gjelder Politivedtektene for Oslo kommune og Viltlovens bestemmelser om lufting i parker, skog og friarealer.

Til:

Lufting av husdyr skal ikke skje innenfor borettslagets område. "Skvetting" skal unngås og ekskrementer skal straks fjernes - HUSK PLASTPOSE. For øvrig gjelder Politivedtektene for Oslo kommune og Viltlovens bestemmelser om lufting i parker, skog og friarealer.

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av tre medlemmer til styret

Styremedlemmene Willie Berntzen og Kristin Dahlen er på valg etter fullført toårsperiode, mens styremedlem Terje André Stokke trer ut av styret etter ett år.

6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

6.4 Valg av medlemmer til velferdsutvalget

6.5 Valg av medlemmer til vedlikeholdsutvalget

6.6 Valg av ansvarlig for utleie av fellesrom

6.7 Valg av flaggkomité

6.8 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2019.

6.9 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	7 091 980	5 442 985
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-5 900 957	-2 585 785
Tilbakeføring av avskrivning	87 319	50 750
Kjøp / salg anleggsmidler	-5 306 651	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	10 840 041	4 184 031
B. Årets endring disponible midler	-280 248	1 648 996
C. Disponible midler	6 811 732	7 091 980
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 967 746	8 421 252
Kortsiktig gjeld	-1 156 014	-1 329 271
C. Disponible midler	6 811 732	7 091 980

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2018 Furua Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 951 992	9 698 284	9 922 000	10 431 000
Leie forretningslokaler	1	0	229 656	0	0
Sum leieinntekt		9 951 992	9 927 940	9 922 000	10 431 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	63 445	94 335	70 000	70 000
Sum annen inntekt		63 445	94 335	70 000	70 000
Sum inntekt		10 015 437	10 022 275	9 992 000	10 501 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	71 428	39 850	57 000	57 000
Styrehonorar	3	280 000	258 350	280 000	350 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	11	87 319	50 750	56 000	54 000
Driftskostnad					
Energikostnad		974 358	1 123 137	900 000	650 000
Kostnad eiendom/lokale	4	1 138 264	1 109 717	1 177 000	1 151 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 638 669	1 552 603	1 656 000	1 795 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	59 147	23 480	15 000	53 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	58 120	54 406	39 000	48 000
Reparasjon og vedlikehold	7	9 196 414	6 083 784	1 670 000	1 811 000
Revisjonshonorar	8	11 939	11 905	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		262 770	256 614	263 000	271 000
Andre honorar	9	552 255	671 796	630 000	680 000
Kontorkostnad		12 950	4 306	7 000	16 000
TV/bredbånd		593 199	564 695	598 000	670 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	120	0	0
Salg og reklamekostnad		1 438	1 406	0	0
Kontingent og gaver		70 849	81 975	82 000	82 000
Forsikring		427 160	389 934	450 000	511 000
Andre kostnader	10	32 667	32 611	139 000	89 000
Sum kostnad		15 468 946	12 311 438	8 031 000	8 300 000
Driftsresultat		-5 453 509	-2 289 163	1 961 000	2 201 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 484	29 834	0	0
Rentekostnad		489 932	326 457	295 000	614 000
Netto finansposter		447 449	296 622	295 000	614 000
Årsresultat		-5 900 957	-2 585 785	1 666 000	1 587 000
Overført til/fra annen egenkapital		-5 900 957	-2 585 785	0	0
SUM OVERFØRINGER		-5 900 957	-2 585 785	0	0

Balanse 2018 Furua Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	889 039	889 039
Bygninger	11	39 904 038	39 904 038
Garasjer	11	670 000	670 000
Andre driftsmidler	11	5 420 154	200 822
Sum anleggsmidler		46 883 231	41 663 899
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		66 387	58 853
Andre kortsiktige fordringer	12	3 301	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 273 596	1 038 228
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 624 461	7 324 171
Sum omløpsmidler		7 967 746	8 421 252
SUM EIENDELER		54 850 977	50 085 150

Balanse 2018 Furua Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		21 200	21 200
Sum innskutt egenkapital		21 200	21 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 972 768	16 873 725
Sum opptjent egenkapital		10 972 768	16 873 725
Sum egenkapital	16	10 993 968	16 894 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	31 397 995	20 557 954
Borettsinnskudd		11 303 000	11 303 000
Sum langsiktig gjeld		42 700 995	31 860 954
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		72 885	24 416
Leverandørgjeld		1 014 967	754 526
Påløpne renter		3 441	19 472
Annen kortsiktig gjeld	14	64 721	530 858
Sum kortsiktig gjeld		1 156 014	1 329 271
Sum gjeld		43 857 009	33 190 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 850 977	50 085 150
Pantstillelser	15	42 700 995	31 860 954

Sted: _____

Dato: _____

Johnny Ohrholm
Styreleder

Khalid Dardour
Styremedlem

Terje Andre Stokke
Styremedlem

Willie Berntzen
Styremedlem

Kristin Dahlen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 952 096	8 711 088
3609 Leie parkering	216 200	200 400
3614 Brenselsinntekter	560 736	560 736
3617 Leieinntekter diverse I	208 560	208 560
3690 Andre leieinntekter	14 400	17 500
3605 Leieinntekter Furua barnehage	0	229 656
Sum	9 951 992	9 927 940

Konto 3617 gjelder vasketillegg og konto 3690 gjelder utleie fellesrom.

Konto 3605: Fra 01.01.18 er leieinntekter fra Furua barnehage ført på konto 3600.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3955 Fellesvaskeri	63 445	94 335
Sum	63 445	94 335

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5129 Annen lønn fra lønssystemet	25 000	0
5150 Påløpne feriepengar	3 000	0
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	43 005	36 850
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	423	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	280 000	258 350
Sum	351 428	298 200

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon når det ikke er noen ansatte.

Konto 5129/5150/5405 gjelder lønn til styremedlem for utleieansvar av fellesrommet.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	629 503	609 688
6340 Heisalarm	25 594	30 287
6360 Annet renhold	49 664	86 868
6361 Fast renhold	193 277	206 298
6362 Skadedyrutryddelse	11 125	17 500
6364 Matteleie	47 366	18 403
6390 Andre driftskostnader	23 361	0
6391 Snømåking/strøing	40 800	15 113
6392 Containerleie/tømming	100 637	95 837
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	16 938	29 723
Sum	1 138 264	1 109 717

Konto 6390 gjelder fugleskremsel og flagg.

Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6420 Lisenskostnader	51 879	16 119
6490 Andre leiekostnader	7 268	7 361
Sum	59 147	23 480

Konto 6490 gjelder leie av betalingsterminal fra Nets Branch Norway.

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	3 808	731
6525 IT utstyr	1 098	0
6540 Inventar	5 255	20 774
6541 Kontormaskiner	0	489
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 379	8 973
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	31 067	13 391
6552 Driftsmateriell	11 514	10 048
Sum	58 120	54 406

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	13 911	15 375
6602 Vedlikehold VVS	8 560 734	4 541 763
6603 Vedlikehold elektro	61 466	86 823
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	12 760
6607 Vedlikehold bad	8 150	49 714
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	10 204
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 000
6611 Vedlikehold heiser	118 782	215 859
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	95 105	5 875
6616 Vedlikehold vaskeri	22 269	34 348
6617 Vedlikehold brannvernustyr	43 449	28 551
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	59 542	962 584
6630 Egenandel forsikring	73 455	30 000
6641 Malerarbeider	45 395	13 251
6642 Snekkerarbeid	9 689	24 501
6643 Glassarbeid/Vindu	27 116	16 739
6644 Fasade/balkonger	0	15 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	19 521	12 109
6648 Vedlikehold dører og porter	29 080	7 331
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	8 750	0
Sum	9 196 414	6 083 784

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Konto 6602 gjelder i hovedsak rørfornyning.
Konto 6692 gjelder flytting av 5 biler.

Note 8 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	11 939	11 905
Sum	11 939	11 905

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 9 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 100	28 166
6716 Honorarkostnader øvrige	0	22 500
6720 Juridisk honorar	0	11 250
6730 Teknisk honorar	524 155	609 879
Sum	552 255	671 796

Konto 6730 gjelder prosjekt rørfornyelse og forprosjekt balkonger.

Note 10 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	11 805	4 041
7719 Møter, div. styret	4 346	8 529
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	3 996
7770 Betalingskostnader	3 458	2 816
7771 Andre gebyrer	525	525
7772 Omkostninger inkasso	0	2 625
7773 Omkostninger innkreving	7 234	2 593
7790 Andre kostnader	5 000	0
7795 Husleietap	299	7 485
Sum	32 667	32 611

Konto 7771 gjelder tinglysningsgebyr ifm nytt lån.

Konto 7790 gjelder støtte til Lindeberg Kulturens Venner.

Konto 7795 gjelder tapsføring av kr 300 etter manglende betaling via betalingsterminal, samt en korreksjonsføring på 1 krone, derav saldo kr 299.

Note 11 - Varige driftsmidler

	STR Portelefon	W565H Vaskemaskin	T4250 Tørketromler	W465H Vaskemaskin	Sykelstativer	Bergvarmeanleg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	292 413	38 481	80 016	37 781	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	161 163	5 145 489
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	292 413	38 481	80 016	37 781	161 163	5 145 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	123 463	38 481	80 016	37 781	26 860	28 586
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	168 950	0	0	0	134 302	5 116 903
Årets avskrivninger :	19 494	6 414	5 335	630	26 860	28 586
Anskaffelsesår :	2012	2013	2013	2013	2018	2018
Antatt levetid i år :	15	5	5	5	5	15

	Garasjer	Tomter/Eiendom	Boligeiendomme inkl tomt	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	670 000	889 039	39 904 038	150 100
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	670 000	889 039	39 904 038	150 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	150 100
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	670 000	889 039	39 904 038	0
Anskaffelsesår :	1975	1975	1975	2010
Antatt levetid i år :				5

Note 11 - Varige driftsmidler

EIENDOM - TOMT

Boligtomt inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

EIENDOM - BOLIGBYGG

Boligeiendom viser til opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1977.

Eiendom – Parkeringsanlegg

Tomtetakst ved overdragelse av P-2.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

- Videre har boligselskapet eie-/disposisjonsrett over 1.033m² parkeringsareal på P-1 Gnr. 113, bnr. 28 - tilhørende Ospa borettslag.

FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er forsikret i W.R. Berkley Insurance Nordic. Polisenr: 102507.

- Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 20.347,90 kvm. G.nr.: 113 B.nr.: 30, 31, (19.142,80) og 33 (Barnehagetomten) 1.205,10 kvm. Byggeår: 1977.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1570 Andre kortsiktige fordringer	3 301	0
Sum	3 301	0

Konto 1570 gjelder påfylling av vaskekort kr 150 som ennå ikke er betalt, og kr 3 151,25 feilperiodisert internett/server (kostnaden tilhører 2019).

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering		Refinansiering
Lånenummer:	83987181209	83987175195	83987149127
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017	2014
Rentesats:	2 %	2 %	2 %
Beregnet innfridd:	30.11.2038	12.12.2018	30.01.2034
Opprinnelig lånebeløp:	16 730 000	12 000 000	18 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 000 000	15 557 954
Avdrag i perioden:	57 134	12 000 000	832 825
Opptak i perioden:	16 730 000	7 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	16 672 866	0	14 725 129
Saldo 5 år frem i tid:	13 088 386	0	10 326 051

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987149127	1	396 101	396 101
	1	114 677	114 677
	1	97 944	97 944
	14	83 819	1 173 466
	12	81 602	979 224
	5	77 907	389 535
	8	76 365	610 920
	6	75 865	455 190
	85	72 432	6 156 720
	3	65 347	196 041
	1	64 912	64 912
	5	63 739	318 695
	12	61 066	732 792
	1	60 718	60 718
	8	59 023	472 184
	3	54 177	162 531
	6	51 721	310 326
	40	50 830	2 033 200
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987181209	1	448 495	448 495
	1	129 846	129 846
	1	110 900	110 900
	14	94 906	1 328 684
	12	92 396	1 108 752
	5	88 212	441 060
	8	86 466	691 728
	6	85 900	515 400
	85	82 012	6 971 020

Langsiktig gjeld

3	73 990	221 970
1	73 499	73 499
5	72 170	360 850
12	69 143	829 716
1	68 750	68 750
8	66 830	534 640
3	61 343	184 029
6	58 562	351 372
40	57 553	2 302 120

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	51 391	87 855
2980 Andre påløpte kostnader	0	409 155
2985 Mellomregning BBL Finans	13 330	33 848
Sum	64 721	530 858

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	31 397 995
Innskuddskapital	11 303 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	42 700 995
Bokført verdi av pantsatt eiendom	41 463 076

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført og tinglyst borettsinnskudd er kr. 11 303 000,-

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	21 200	0	21 200
Sum innskutt egenkapital	21 200	0	21 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	16 873 725	-5 900 957	10 972 768
Sum opptjent egenkapital	16 873 725	-5 900 957	10 972 768
Sum egenkapital	16 894 925	-5 900 957	10 993 968

Resultat og balanse med noter for Furua Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furua Borettslag

18.03.2019	Kristin Dahlen (Styremedlem)
19.03.2019	Willie Berntzen (Styremedlem)
19.03.2019	Khalid Dardour (Styremedlem)
18.03.2019	Terje Andre Stokke (Styremedlem)
19.03.2019	Johnny Ohrholm (Styreleder)



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Furua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Furua Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 900 957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2019
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2018 - Furua Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Johnny Ohrholm, Lindebergåsen 50 C
Styremedlem, Willie Berntzen, Lindebergåsen 52 C
Styremedlem, Kristin Dahlen, Lindebergåsen 42 A
Styremedlem, Terje Andre Stokke, Nybyggerveien 19
Styremedlem, Khalid Dardour, Lindebergåsen 50 B
Varamedlem, Rolf Caspersen, Lindebergåsen 50 C
Varamedlem, Eva Helen Maudal, Lindebergåsen 50 B

Styret i Furua Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn

Virksomhetens art

Furua Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Furua Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950739037
Furua Borettslag består av 212 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Furua Borettslag er fullverdiforsikret i W.R.Berkley Insurance Nordic, avtalenr 102507.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Furua Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

RØRFORNYING

Vi ble i august ferdige med rørfornyningen i borettslaget. Halvannet år med mange utfordringer både for styret, entreprenør og ikke minst den enkelte beboer var da tilbakelagt.

Vi takker beboerne for tålmodighet og konstruktive tilbakemeldinger. I ettertid har vi hatt få henvendelser fra beboerne som gjelder jobben som er gjort. De fleste innspillene rakk Olimb å rette opp i før de var ferdigstilte.

Styret har sørget for at de fleste beboere skal ha fått nøklene sine tilbake. Det ligger imidlertid igjen en del, og det oppfordres til å ta kontakt med styreleder slik at de siste også kan få tilbake sine nøkler. Beboerne må selv ta initiativ til å få ryddet opp i dette.

BERGVARME

Parallelt med rørfornyingsprosjektet har vi også boret etter bergvarme.

Dette skal på sikt – ca 10-12 år – føre til lavere kostnader ved oppvarming av varmtvann.

De eksisterende varmtvannsbeholderne ble byttet ut og de to berederrommene i 50 B og C er slått sammen til ett, i 50 C.

Styret får noen meldinger om at det fortsatt tar for lang tid før varmtvannet kommer i kranen. Det vil vi ha fokus på i tiden fremover, for slik skal det ikke være. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at dårlige blandebatterier kan være årsaken til problemet, og et slikt dårlig batteri kan påvirke varmtvannstilgangen på hele stammen den tilhører.

Styret oppfordrer beboerne til å anskaffe batterier hos godkjente VVS-forhandlere.

BALKONGER

Styret har også jobbet mye med forberedelse til utskifting av balkonger.

Etter å ha gjennomført et beboermøte 19.03.18 med godt fremmøte, ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling 07.05.18.

Her ble det vedtatt:

Furua Borettslag vedtar å skifte ut de gamle balkongene med nye og

innglassede balkonger.

Styret ber om, dersom dette skulle vedtas, generalforsamlingens godkjenning for et låneopptak for å finansiere prosjektet. På møtet vil det bli nærmere redegjort for hva dette kan ha å si for felleskostnadene i fremtiden. Det vil bli lagt frem flere mulige løsninger rundt det spørsmålet.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Etter dette har det vært mange møter med USBL, som styret har valgt å leie inn som prosjektledere.

De har laget en tilbudsbeskrivelse som er sendt ut til flere aktører som har fått frist til 09.01.19 med å sende oss pristilbud.

Det tas sikte på at vi skal være i gang med prosjektet i løpet av første halvår av 2019.

I budsjettet for neste år er det lagt inn en økning i felleskostnadene på kr 200,- som er øremerket de nye balkongene.

Styret vil avholde nye beboermøter der vi vil legge frem ny informasjon når det er behov for dette både hva angår løsninger, priser og hvordan felleskostnadene blir berørt i fremtiden.

TRAPPEVASK

I løpet av året har vi også byttet aktør på trappevasken.

Dette er en type jobb vi har fokus på hele tiden, både hva angår pris og selvsagt også kvalitet.

Da det ikke ligger i avtalen at inngangsmatter skal flyttes og at det vaskes under dem, ber vi den enkelte merke seg hvilke dager oppgangen de bor i blir rengjort slik at de kan ta inn mattene sine.

FORSØPLING

Det kommer stadig meldinger til styret om at det kastes gjenstander ut gjennom vinduer.

Det er laget utallige rundskriv om problemet tidligere, men det ser ut til at det er behov for å komme med påminnelser.

Det er selvsagt strengt forbudt og kan få alvorlige konsekvenser dersom noen blir truffet. Styret vil kontakte beboere som blir identifisert og den enkelte er selv ansvarlig for sine handlinger.

HUSORDENSREGLER/KJØRING

I løpet av 2018 har mange leiligheter skiftet eiere og vi ønsker alle hjertelig velkomne til borettslaget og håpet at de vil trives og at de også ønsker å være med på å gjøre Furua til et godt sted å bo.

All nyinnflytting fører til kortere eller lengre periode med oppussing. Det er da verdt å merke seg hva husordensreglene våre sier om støy o.l.:

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leiligheter, fellesarealer og uterom må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheter, fellesarealer og uterom fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Kraftig banking, bruk av slagdrill, musikkøvelser eller annet støy til sjenanse for naboene, er kun tillatt på:

- Hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00

- Lørdager mellom kl. 09.00 og 16.00.

Og når dette er nevnt, kan vi like gjerne ta med kjøring og parkering i borettslaget.

Det er ingen tvil om at det er stor økning av kjøring og parkering. Styret foreslo for generalforsamlingen at det skulle monteres en bom som avkrevde betaling, men dette forslaget falt.

Styret er fortsatt ikke i tvil om at dette ville vært et effektivt tiltak, men nå må vi bare henstille til alle om å respektere det som står i husordensreglene om dette:

KJØRING/PARKERING I BORETTSLAGET

Motorkjøretøy (inkl. motorsykler og mopeder) skal plasseres i parkeringshus eller på oppstillingsplass. Beboerne i Furua har ikke adgang til å benytte gjesteparkeringsplassene.

Det er forbudt å kjøre og parkere på borettslagets veier og stikkveier, samt å vaske/reparere/skifte dekk på motorkjøretøy. Unntatt er kjøring av syke og/eller funksjonshemmede eller møbler og annen tung transport. Nødvendig av- og påstigning er tillatt inntil 15 min. uten spesiell dispensasjon.

Parkering skal foregå med motor avslått og kjøring skal maks. foregå i gangfart.

Friske mennesker har ikke behov for å kjøre inn i borettslaget uten at de bringer med seg noe som kan være tungt å bære.

Flere beboere har ikke fått med seg at det ikke er tillatt å parkere på parkeringsplassene uten at det er skilter på bilen. Ved overtredelse vil slike biler bli fjernet for eiers regning og risiko.

LEKEPLASSENE

Styret hadde en intensjon om å bruke penger på å oppgradere lekeplasseene i år, men har kommet frem til at det er bedre å vente med dette til de prosjektene er ferdig avsluttet.

Utskifting av balkongene vil helt klart påvirke de indre områdene våre.

BRANNVERN

22. og 23. 11 ble det gjennomført en kontroll av brannslukningsapparatene.

Kun 35 boenheter hadde glemt å sette ut apparatene, og disse vil bli fulgt opp i løpet av januar 2019.

FELLESROMMET

Furua er så heldige at vi har tilgang til eget fellesrom der bursdag, barnedåp og andre rolige familiesammenkomster kan feires.

Da er det litt trist at ikke alle leietakere tar kontrakten på alvor. Det er klart skissert i kontrakten hva som ikke er akseptabel bruk av rommet

Dersom ikke alle tar hensyn til at dette rommet også har naboer, kan det meget godt skje at vi blir nødt til å avvikle dette tilbudet, noe som burde være en helt unødvendig problemstilling.

GET

Styret har fornyet avtalen med Get som gjelder fra nyttår.

Den nye avtalen innebærer:

*Alle får 10 poeng ekstra for bruk til valg blant tv kanaler (fra 50 til 60 poeng).

*Inkludert internetthastighet (uten å betale ekstra) endres fra 10 Gbps til 30 Gbps.

*Alle beboere får en ny Getboks 3 (erstatte til Getboks 2) inkludert i avtalen. Denne vil bli utlevert på nyåret.

*Etter oppgradering av kabelnettet i 2019 vil alle få samme opplastnings- som nedlastningshastighet (inntil hastighet på 280/280).

Det innebærer at hastighet i standardpakka blir 30/30.

I fjorårets infobrev ble det antydnet at vi skulle avvikle et forsinket 40-årsjubileum – det ble det dessverre ikke noe av.

Vi får finne en senere anledning til å feire når alle de siste store prosjektene er ferdige.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2019