



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 447 568	3 264 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 447 568</b>	<b>3 264 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	110 100
Annen driftskostnad		18 898 478	2 740 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 098 153</b>	<b>2 850 473</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 650 585</b>	<b>413 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		389	7 055
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>389</b>	<b>7 055</b>
Annen finanskostnad		484 873	420 577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>484 873</b>	<b>420 577</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-484 484</b>	<b>-413 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 135 069	209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 817 440	7 817 440
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		7 817 441	7 817 441
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 817 441	7 817 441
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 395	
Sum fordringer		62 395	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 978 290	2 070 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 978 290	2 070 375
Sum omløpsmidler		2 040 684	2 070 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 858 125</b>	<b>9 887 816</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 200</b>	<b>5 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		26 231 275	10 096 206
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-26 231 275</b>	<b>-10 096 206</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-26 226 075</b>	<b>-10 091 006</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 434 491	18 567 259
Øvrig langsiktig gjeld		738 000	738 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 172 491</b>	<b>19 305 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 172 491</b>	<b>19 305 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 585	1 877
Leverandørgjeld		867 549	662 869
Skyldige offentlige avgifter		40 575	
Annen kortsiktig gjeld			8 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>911 709</b>	<b>673 563</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 084 200</b>	<b>19 978 822</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 858 125</b>	<b>9 887 816</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287411

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 570 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 954 570 371  
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 447 568	3 264 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 447 568</b>	<b>3 264 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	110 100
Annen driftskostnad		18 898 478	2 740 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 098 153</b>	<b>2 850 473</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 650 585</b>	<b>413 731</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		389	7 055
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>389</b>	<b>7 055</b>
Annen finanskostnad		484 873	420 577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>484 873</b>	<b>420 577</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-484 484</b>	<b>-413 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 135 069	209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>



Organisasjonsnr: 954 570 371  
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 817 440	7 817 440
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		7 817 441	7 817 441
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 817 441	7 817 441
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 395	
Sum fordringer		62 395	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 978 290	2 070 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 978 290	2 070 375
Sum omløpsmidler		2 040 684	2 070 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 858 125</b>	<b>9 887 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	26 231 275	10 096 206
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-26 231 275</b>	<b>-10 096 206</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-26 226 075</b>	<b>-10 091 006</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 434 491	18 567 259
Øvrig langsiktig gjeld	738 000	738 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>35 172 491</b>	<b>19 305 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>35 172 491</b>	<b>19 305 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 585	1 877
Leverandørgjeld	867 549	662 869
Skyldige offentlige avgifter	40 575	
Annen kortsiktig gjeld		8 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>911 709</b>	<b>673 563</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>36 084 200</b>	<b>19 978 822</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 858 125</b>	<b>9 887 816</b>



Organisasjonsnr: 954 570 371  
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Manglerudlia Borettslag

5. mai 2022

Selskapsnummer: 202





## Velkommen til årsmøte i Manglerudlia Borettslag

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 årsmøtet:

5. mai 2022 kl. 18:30, Manglerud kirke .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

Etter gjennomført generalforsamling vil det bli et beboermøte for de som ønsker, hvorav eierne får anledning til å ta opp diverse saker.

Generalforsamlingen er i prinsippet et vedtaks-møte, og det er KUN saker som ligger i agendaen som skal behandles, alt annet tas etterpå.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
4. Forslag til honorering
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Manglerudlia Borettslag



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket ved overføring fra egenkapital/lån

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital/lån]

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 3

## Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen



på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes §9.4 bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 4

## **Forslag til honorering**

### **Forslag fremmet av:**

Johan Heldal

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som et resultat av brannsikringsprosjektet i Manglerudlia er fellesarealene i rekkehusene delt opp mellom boenhetene med utvidet bruksrett for de enkelte andelene. I kjølvannet av dette har mange innredet arealene med bad, bod eller lignende. Borettslaget har forskottert de enkelte andelseiernes kostnader ved dette med midler fra borettslagets felles låneopptak til brannsikringsprosjektet. Disse pengene skal betales tilbake til borettslaget som da får redusert sin fellesgjeld.

Borettslaget har hatt renteutgifter til de midlene som er brukt til å forskottere med. Borettslaget har også hatt kostnader til juridisk bistand, støtte fra OBOS prosjekt og styremedlemmer har hatt et betydelig arbeid med å administrere arbeidet og alle regningene som er knyttet til det. og dette skal honoreres.

Disse kostnadene bidrar til betydelig verdøkning på rekkehusleilighetene uten at det kommer 4-mannsboligene til gode. Det vil derfor ikke være riktig at de finansieres over borettslagets felleskostnader, som ville bety at også 4-mannsboligene ville måtte være med å betale for det. Honoreringen av styremedlemmenes innsats bør derfor gjøres utenom det ordinære styrehonoraret. Jeg stiller derfor følgende forslag til generalforsamlingen:

### **Styrets innstilling**



Styret er positive til forslaget

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen pålegger styret å gi hver rekkehusleilighet et påslag på 3% av det beløpet som er forskottert for leiligheten til dekning av borettslagets kostnader til prosjektene med innredning av de nye kjellerarealene. Dette forventes å innbringe mellom 150 000 og 160 000 kroner og vil anslagsvis dekke de ekstrakostnadene borettslaget har hatt med dette.

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

### **Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Honorar til ekstern styreleder budsjetteres med kr 75.000 (tas forbehold om endringer) for regnskapsåret 2022 under "annet honorar".

### **Forslag til vedtak**

Ekstern styreleder godtgjørelse settes til 75 000 (tas forbehold om endringer) for 2022.



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Henning Martinsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hege Hammersmark

Sak 8

## Valgkomite

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Lise Rørby



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Vestgård  
Fornebu Forvaltning

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnor Samueljord
- Ricardo Rodriguez

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Staven Lundereng
- Tonje Olafsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alexander Dahl Henriksen	Sverdrups Gate 26 A
Styremedlem	Hege Hammersmark	Wetlesens Vei 51
Styremedlem	Johan Heldal	Wetlesens Vei 39 B
Styremedlem	Julie Mork Isaksen (fratrådt)	Wetlesens Vei 49
Styremedlem	Geir Henning Martinsen	Wetlesens Vei 38
Varamedlem	Eskild Josten	Wetlesens Vei 48
Varamedlem	Marie Staven Lundereng	Wetlesens Vei 53

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Henning Martinsen Wetlesens Vei 38

Varadelegert

Hege Hammersmark Wetlesens Vei 51

### Valgkomiteen

Marie Staven Lundereng Wetlesens Vei 53  
Tonje Olafsen Wetlesens Vei 45 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Manglerudlia Borettslag

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570371, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Wetlesens Vei 26-52 31-53

Gårds- og bruksnummer:

148 259

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1986 er på 17 906 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Manglerudlia Borettslag har ingen ansatte. Det er ikke registrert noen ulykker eller skader i løpet 2021.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## STYRETS BERETNING

Styret har av generalforsamlingen fått mandat til å forvalte borettslaget, og styret fatter vedtak i henhold til å sikre mest mulig effektiv forvaltning av borettslagets felles verdier. Styrets mandat er hjemlet i borettslagsloven.

### Styremøter:

Det er i 2021 gjennomført styremøter hver måned. I tillegg har styret i samband med vår forvalter OBOS Eiendomsforvaltning gjennomført et regnskapsmøte og budsjettmøte. Styret har deltatt på høstseminar i regi av OBOS.

### Brannsikringsprosjektet

Prosjektet startet opp i januar 2021 for å bringe brannsikkerheten i overensstemmelse med dagens forskrifter i henhold til brannrapporter fra Oslo brannvesen og Firesafe. Arbeidene begynte med 4-mannsboligene og har fortsatt med rekkehusene. Arbeidene ventes ferdigstilt i april 2022. Arbeidene i rekkehusene innebærer nye brannskillevegger slik at hver leilighet blir en branncelle. Dette innebærer også at fellesarealene i kjelleren opphører og hver kjellerdel blir en del av leiligheten over som dermed får utvidet bruksrett til arealet.

### Ordinær forvaltning:

Styret gjør på løpende basis vurderinger i forhold vedlikehold av bygningsmassen, samt løpende vurderinger tilknyttet HMS.

### Økonomi og likviditet:

Borettslagets økonomi og likviditet er under kontroll. Styret har for 2022 vedtatt å oppjustere felleskostnadene for å sikre en bærekraftig økonomi og likviditet etter brannsikringsprosjektet samt vindusutskiftninger som skal gjennomføres i løpet av 2022 og 2023.

### Kommunikasjon mellom styret og beboere:

Styret har i løpet av 2021 satt opp Vibbo, og styret oppfordrer alle beboere til å godta digital kommunikasjon via OBOS, da fremtidig kommunikasjon mellom styret og andelseierne vil bli gjort over Vibbo.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 447 568. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av leietillegg påbygg grunnet manglende regulering over en lengre periode, samt priskorreksjon i henhold til utnyttelse av arealer.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 19 098 153.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak brannsikring/baderomsprosjekt, som utgjorde kr 17 063 890,-. Se note 8 for mer informasjon.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 135 069 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital/lån. Korrigert for brannsikringsprosjektet ville årsresultatet blitt kr 928 821. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 128 975 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet totalt kr 400 000. Til ordinært vedlikehold er det satt av kr 200.000,- og kr 200.000, - er satt av til bytte vinduer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudlia Borettslag. I hvilken grad brannsikringsprosjektet vil påvirke premien er foreløpig usikkert, da økt areal isolert sett medfører en høyere premie, men oppgradert brannsikring medfører på den andre siden lavere skaderisiko som igjen resulterer i en lavere premie.

### Lån

Manglerudlia Borettslag har lån i:  
Obos banken, Rente: 2%, Nedbetalt 28.02.2021  
Borettslaget har refinansiert tidligere 3 lån til 1 lån grunnet brannsikringsprosjektet, dette medførte bedre rentebetingelser.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Obos økte sitt honorar med 2,5%  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Styret vedtok en oppjustering av felleskostnadene inkludert leietillegg påbygg med 7% fra og med januar, og grunnet likviditetssituasjonen til borettslaget vurderer styret om felleskostnadene skal oppjusteres ytterligere fra og med sommeren 2022 (det henvises til rundskriv fra 23.11.21). Det henvises til side 7 som beskriver borettslagets likviditet/disponible midler.

Grunnet innlemmelse av kjellerarealer så vil andelene måtte forvente ytterligere økning av husleien grunnet utvidet areal.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudlia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Manglerudlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Manglerudlia Borettslag



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

---

### *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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## MANGLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 396 812</b>	<b>1 741 940</b>	<b>1 396 812</b>	<b>1 128 975</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 135 069	209	213 600	927 975
Tillegg for nye langsiktige lån	16	34 486 298	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-18 619 066	-345 337	-650 000	-892 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-267 837</b>	<b>-345 128</b>	<b>-436 400</b>	<b>35 975</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 128 975</b>	<b>1 396 812</b>	<b>960 412</b>	<b>1 164 950</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 040 684	2 070 375		
Kortsiktig gjeld		-911 709	-673 563		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 128 975</b>	<b>1 396 812</b>		



## MANGLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 445 568	3 192 454	3 157 000	3 742 000
Innbetalinger		0	46 875	0	0
Andre inntekter	3	2 000	24 875	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 447 568</b>	<b>3 264 204</b>	<b>3 157 000</b>	<b>3 742 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 675	-10 100	-15 000	-17 625
Styrehonorar	5	-175 000	-100 000	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-5 920	-4 625	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-88 310	-86 155	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-49 901	-105 705	-50 000	-200 000
Kontingenter		-10 400	-10 400	-10 400	-10 400
Drift og vedlikehold	8	-17 391 543	-1 175 591	-500 000	-400 000
Forsikringer		-264 739	-246 870	-255 000	-266 000
Kommunale avgifter	9	-544 010	-524 675	-493 500	-506 500
Energi/fyring		-123 297	-73 716	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 742	-346 370	-350 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-151 616	-166 267	-220 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 098 153</b>	<b>-2 850 473</b>	<b>-2 185 400</b>	<b>-2 081 025</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-15 650 585</b>	<b>413 731</b>	<b>971 600</b>	<b>1 660 975</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	389	7 055	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-484 873	-420 577	-762 000	-737 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-484 484</b>	<b>-413 522</b>	<b>-758 000</b>	<b>-733 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 135 069</b>	<b>209</b>	<b>213 600</b>	<b>927 975</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-16 135 069	0		
Reduksjon udekket tap		0	209		

**MANGLERUDLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202****BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	7 054 630	7 054 630
Tomt		762 810	762 810
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 817 441</b>	<b>7 817 441</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		62 395	0
Driftskonto OBOS-banken		1 947 588	640 063
Skattetrekkkonto OBOS-banken		30 000	0
Sparekonto OBOS-banken		702 1 430	313
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 040 684</b>	<b>2 070 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 858 125</b>	<b>9 887 816</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		5 200	5 200
Udekket tap	15	-26 231 275	-10 096
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 226 075</b>	<b>-10 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 226 075</b>	<b>006</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 434 491	18 567
Borettsinnkudd	17	738 000	259
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>35 172 491</b>	<b>19 305</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>35 172 491</b>	<b>259</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		867 549	662 869
Skyldige offentlige avgifter	18	40 575	0
Påløpte renter		3 585	1 877
Annen kortsiktig gjeld		0	8 817
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>911 709</b>	<b>673 563</b>
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>911 709</b>	<b>673 563</b>



---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

**9 858 125 9 887 816**

			19 938 00
Pantstillelse	19	38 738 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Manglerudlia Borettslag

Alexander Dahl Henriksen/s/

Hege Hammersmark/s/

Johan Heldal/s/

Geir Henning Martinsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 457 840
Garasje	468 000
Leietillegg påbygg	253 812
TV/Internett	218 192
Eiendomsskatt	47 724
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 445 568</b>

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

Salg av vaskemaskin	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-24 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 675</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 175 000. (75 000,- til ekstern styreleder)

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 883, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 920.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 651
Konsulent tjenester, ekstern styreleder	-15 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 901</b>

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

Arkitekthonorar	-17 875
Prosjektledelse	-325 250
Andre konsulenthonorar	-51 563
Advokathonorar	-112 500
	-16 408
Hovedentreprenør I	891
Rydding	-131 587
Malararbeid	-16 225
	<b>-17 063</b>
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>890</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-247 609
Drift/vedlikehold VVS	-69 268
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 397
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 907
Kostnader dugnader	-472
	<b>-17 391</b>
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>543</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 770
Vann- og avløpsavgift	-287 351
Feieavgift	-10 901
Renovasjonsavgift	-197 988
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-544 010</b>

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

Container	-20 978
Snørydding	-117 885
Trykksaker	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-883
Andre kontorkostnader	-772
Porto	-1 739
Kontingenter	-1 300
Bank- og kortgebyr	-2 481
Velferdskostnader	-1 078
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-151 616</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	389
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>389</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 364
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-24 959
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-29 158
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-426 392
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-484 873</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	2 753 000
Oppskrevet 1972	670 380
Tilgang 2017 (påkostning boder)	3 631 250
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 054 630</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.259

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

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

Luftavfukter AMT 60

Kostpris 38 500

Avskrevet tidligere -38 499

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

1

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

0

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -9 733 661

Nedbetalt tidligere 464 863

Nedbetalt i år 9 268 798

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018 -1 442 638

Nedbetalt tidligere 74 407

Nedbetalt i år 1 368 231

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 69 770

7 930 230

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.



15

Manglerudlia Borettslag

Opprinnelig 2021	-22 486 298
Nedbetalt tidligere	22 486 298
Nedbetalt i år	-34 434 491
	-34 434 491
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-34 434 491</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-738 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-738 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-30 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-40 575</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	738 000
Pantelån	34 434 491
<b>TOTALT</b>	<b>35 172 491</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 054 630
Tomt	762 810
<b>TOTALT</b>	<b>7 817 440</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styret

Styre treffes på [manglerudlia@styrommet.no](mailto:manglerudlia@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602322. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Manglerudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Fra 1.5.2021 levers disse tjenesten fra Telenor



## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERINGER

2021	Brannsikringsprosjekt og baderomsprosjekt	
2020	Det ble skiftet flere vinduer i borettslaget, i tillegg ble flere balkonger rehabilitert.	
2019	Skiftet panel på rekkehus/malejobb	Arbeidet er utført av Fasadespesialisten AS.
2017	Nye garasjer og boder. Rørfornyning.	
2015	4 nye vaskemaskiner	Alle de gamle er byttet ut.
2014	Drenering/terrasse 43-47	
2013	Drenert Wetlesensv. 43-47	
2012	Ti gamle søppelstasjoner	er erstattet av to nedgravde stasjoner.
2012	Drenert Wetlesensv. 34	
2011	Utskifting av alle innendørs hovedstoppekraner til alle hus. Det ble satt opp nye postkassestativ på rekkehussiden. Avløpsrør inspisert og funnet i orden.	
2010	Garasjer og garasjedører malt på dugnad	
2009	Garasjene rehabilitert	
2008	Husene er blitt malt.	Firemannsboligene har fått ny farge.
2006	Diverse utskifting av panel og vinduer	Ytterdører i firemannsboligene er skiftet, samt vinduer på hver side av dørene. Dessuten er det installert callinganlegg.
2002	Utskiftning av felles EI-anlegg.	
2001	Utskiftning av felles EI-anlegg. Tekking av tak ov	
2000 - 2001	Omtekking av tak. Montering av brannstiger.	
1999	Malt og skiftet panel på en rekke	garasjer. Oppgardering av antenneanlegget.
1998	Brannvegger på lovt i rekkehusene. Malt 6 stk. 4-m	
1997	Skiftet panel og malt rekkehus/firmannsbolig.	
1996	5 Gavlvegger panelt.	
1995	Skiftet takplater på garasjene. Panelt 4 gavlvegge	
1994	Asfaltert veier, garasjeplasser og tørkeplasser.	
1993	Tak	Omlegging av tak i Wetlesens vei 42.
1991	Rehabilitering av utvendig	spillvannsledning i Wetlesensv. 32
1988	Ombygging av antenneanlegget. Piper utbedret. Ette	
1985 - 1986	Elektriske stigeledninger ble skiftet. Husene ble	malt på dugnad.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.05.22

**Selskapsnummer:** 202 **Selskapsnavn:** Manglerudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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