



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 703 746	24 589 077
Sum inntekter		26 703 746	24 589 077
Kostnader			
Lønnskostnad		2 528 098	2 580 933
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		740 125	773 241
Annen driftskostnad		18 521 571	16 989 527
Sum kostnader		21 789 794	20 343 700
Driftsresultat		4 913 952	4 245 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 425	10 032
Sum finansinntekter		40 425	10 032
Annen finanskostnad		1 983 710	1 310 352
Sum finanskostnader		1 983 710	1 310 352
Netto finans		-1 943 285	-1 300 320
Ordinært resultat før skattekostnad		2 970 667	2 945 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 970 667	2 945 056
Årsresultat		2 970 667	2 945 056
Totalresultat		2 970 667	2 945 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 970 667	2 945 056
Sum overføringer og disponeringer		2 970 667	2 945 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 674 657	104 674 657
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 908 289	4 648 414
Sum varige driftsmidler		108 582 946	109 323 071
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 695	103 210
Sum finansielle anleggsmidler		2 695	103 210
Sum anleggsmidler		108 585 641	109 426 280
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		436 296	507 163
Sum fordringer		436 296	507 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 785 994	5 732 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 785 994	5 732 119
Sum omløpsmidler		5 222 290	6 239 317
SUM EIENDELER		113 807 931	115 665 598



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		51 700	51 700
Sum innskutt egenkapital		51 700	51 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 625 688	26 655 021
Sum opptjent egenkapital		29 625 688	26 655 021
Sum egenkapital		29 677 388	26 706 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 430 464	83 151 358
Øvrig langsiktig gjeld		3 593 250	3 593 000
Sum annen langsiktig gjeld		82 023 714	86 744 358
Sum langsiktig gjeld		82 023 714	86 744 358
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 985	277 325
Leverandørgjeld		1 616 920	1 607 578
Skyldige offentlige avgifter		162 675	136 674
Annen kortsiktig gjeld		190 249	192 941
Sum kortsiktig gjeld		2 106 829	2 214 518
Sum gjeld		84 130 543	88 958 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 807 931	115 665 598



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367520

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 703 746	24 589 077
Sum inntekter		26 703 746	24 589 077
Kostnader			
Lønnskostnad		2 528 098	2 580 933
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		740 125	773 241
Annen driftskostnad		18 521 571	16 989 527
Sum kostnader		21 789 794	20 343 700
Driftsresultat		4 913 952	4 245 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 425	10 032
Sum finansinntekter		40 425	10 032
Annen finanskostnad		1 983 710	1 310 352
Sum finanskostnader		1 983 710	1 310 352
Netto finans		-1 943 285	-1 300 320
Ordinært resultat før skattekostnad		2 970 667	2 945 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 970 667	2 945 056
Årsresultat		2 970 667	2 945 056
Totalresultat		2 970 667	2 945 056
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 970 667	2 945 056
Sum overføringer og disponeringer		2 970 667	2 945 056



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 674 657	104 674 657
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 908 289	4 648 414
Sum varige driftsmidler		108 582 946	109 323 071
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 695	103 210
Sum finansielle anleggsmidler		2 695	103 210
Sum anleggsmidler		108 585 641	109 426 280
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		436 296	507 163
Sum fordringer		436 296	507 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 785 994	5 732 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 785 994	5 732 119
Sum omløpsmidler		5 222 290	6 239 317
SUM EIENDELER		113 807 931	115 665 598

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	51 700	51 700
Sum innskutt egenkapital	51 700	51 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	29 625 688	26 655 021
Sum opptjent egenkapital	29 625 688	26 655 021
Sum egenkapital	29 677 388	26 706 721
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 430 464	83 151 358
Øvrig langsiktig gjeld	3 593 250	3 593 000
Sum annen langsiktig gjeld	82 023 714	86 744 358
Sum langsiktig gjeld	82 023 714	86 744 358
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	136 985	277 325
Leverandørgjeld	1 616 920	1 607 578
Skyldige offentlige avgifter	162 675	136 674
Annen kortsiktig gjeld	190 249	192 941
Sum kortsiktig gjeld	2 106 829	2 214 518
Sum gjeld	84 130 543	88 958 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	113 807 931	115 665 598



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Manglerudjordet Borettslag

19. april 2023

Selskapsnummer: 138





Velkommen til årsmøte i Manglerudjordet 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:

19. april 2023 kl. 18:00, Manglerud skole, Aulaen.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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.

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 styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
8. Betalingsautomat i vaskeriene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Manglerudjordet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Carl Fredrik Arntzen som møteleder

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

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 på generalforsamling

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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 579 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 579 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomitéen foreslås satt til kr 4500.

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 4500

Sak 8

Betalingsautomat i vaskeriene

Forslag fremmet av:

Berit Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvis husleien blir økt på grunn av dyr strømregning, foreslår jeg at det blir satt inn betalingsautomat i vaskeriene. De som benytter vaskeriet bør betale for den strømmen de bruker. Det er ikke riktig at de som ikke bruker vaskeriet skal belastes for strømforbruket deres.

Styrets innstilling

Styret går imot forslaget.

Fellesvaskeriene er en viktig del av fellesskapsgodene vi har i borettslaget, på lik linje med varmtvann og oppvarming, lys på fellesareal, lekeplass, strømkontakt i kjellerboder osv. osv.

I tillegg til dette vil en betalingsløsning medføre store investeringskostnader samt driftskostnader, vi har i dag 9 vaskerier med 3 maskiner, 2 tørkerom og varm- og kaldrulle i de fleste vaskeriene. Dette vil medføre en betalingsløsning på til sammen 62 punkter.

Forslag til vedtak

Det innføres betalingsautomater i vaskeriet



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer samt 4 varamedlemmer på årets generalforsamling.

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som leder foreslås Knut Morten Andresen

Som styremedlemmer foreslås Bjarte Myklebust og Rolf Alexander Hansen

Som varamedlemmer foreslås Inger Jensen, Aneta Johnsen, Anders Lauvland og Jon Ivar Myrlid

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Morten Andresen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarte Myklebust
- Rolf Alexander Hansen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Lauvland
- Aneta Johnsen
- Inger Jensen
- Jon Ivar Myrlid



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velges 2 delegater med varaer til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som delegerte foreslås Knut Morten Andresen og Hanne Sørli

Som varadelegerte foreslås Jan Erik Johansen og Bjarte Myklebust

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hanne Sørli
- Knut Morten Andresen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarte Myklebust
- Jan Erik Johansen

Sak 11

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Valgkomitéen innstiller på gjenvalg med følgende personer:

Rune Gulliksen, Jan Terje Haugsmoen og Else Karin Skjønhaug

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Else Karin Skjønhaug
- Jan Terje Haugsmoen
- Rune Gulliksen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder	Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem	Rolf Alexander Hansen	Søndre Skogskoleveg 21
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Styremedlem	Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Varamedlem	Inger Jensen	Rugveien 13
Varamedlem	Aneta Johnsen	Plogveien 39
Varamedlem	Anders Lauvland	Rugveien 20
Varamedlem	Jon Ivar Myrli	Rugveien 8
Varamedlem	Camilla Andersen Rødsrud	Våronnveien 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Morten Andresen Plogveien 37
Hanne Sørli Plogveien 37

Varadelegert

Jan Erik Johansen Våronnveien 6
Bjarte Myklebust Rugveien 15

Valgkomiteen

Rune Gulliksen Plogveien 37
Jan Terje Haugsmoen Rugveien 14
Else Karin Skjønhaug Rugveien 30

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. Styrevernet har telefon 46 91 47 22, og e-post styret@manglerudjordet.no. Se borettslagets hjemmeside på www.manglerudjordet.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Manglerudjordet Borettslag

Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.



Gårds- og bruksnummer:

148 244

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Manglerudjordet Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

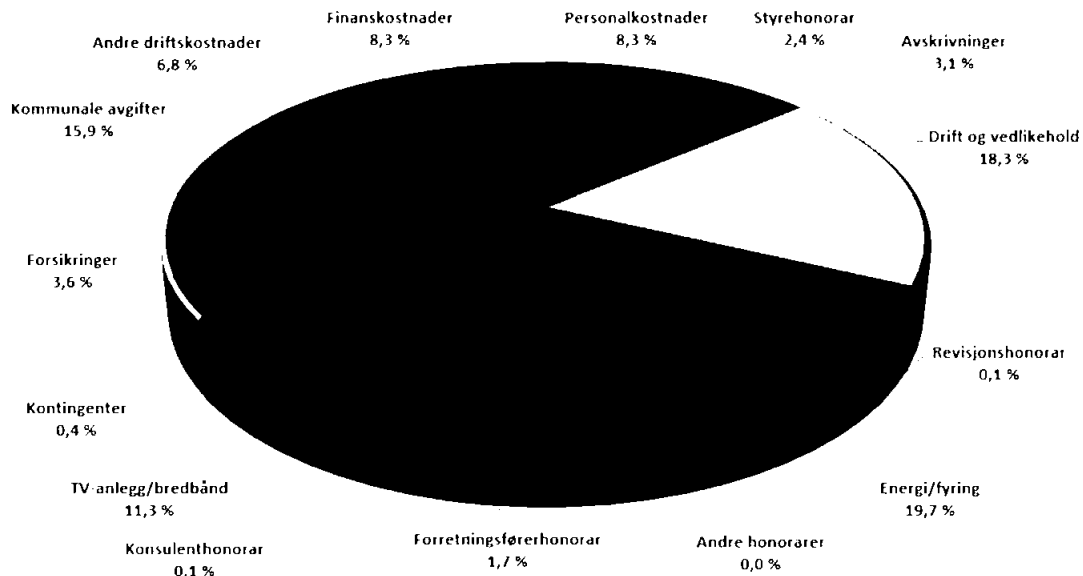
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte energikostnader. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentetøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men allikevel lavere enn 2022. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

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

Lån

Manglerudjordet Borettslag har 3 lån i Handelsbanken. Lånene er annuitetslån med flytende rente på 4 % (pr. mars 2023). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. Styret vurderer fortløpende behovet for ytterligere økning, og dette vil meddeles andelseierne i henhold til lovpålagte frister.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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 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>.

Oslo, 16. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 024 799	5 514 275	4 024 799	3 115 461
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 970 667	2 945 056	5 382 900	4 054 950
Tilbakeføring av avskrivning	15 740 125	773 241	710 000	688 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-181 623	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	1 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -4 720 894	-5 127 860	-5 164 000	-4 625 000
Red. annen langs. gjeld	-750	-1 500	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 695	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	103 210	103 210	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-909 338	-1 489 476	928 900	117 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 115 461	4 024 799	4 953 699	3 233 411
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 222 290	6 239 317		
Kortsiktig gjeld	-2 106 829	-2 214 518		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 115 461	4 024 799		



MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 306 716	24 337 769	25 359 000	26 767 000
Andre inntekter	3	1 397 030	251 308	190 000	190 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		26 703 746	24 589 077	25 549 000	26 957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 961 598	-2 030 433	-2 000 000	-2 100 000
Styrehonorar	5	-562 000	-546 000	-562 000	-579 000
Avskrivninger	15	-740 125	-773 241	-710 000	-688 000
Revisjonshonorar	6	-22 625	-18 420	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-394 700	-385 075	-395 000	-412 000
Konsulenthonorar	7	-16 900	-74 861	-100 000	-50 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-4 354 613	-3 502 615	-3 000 000	-2 500 000
Forsikringer		-849 568	-677 114	-720 000	-935 000
Kommunale avgifter	9	-3 776 457	-3 628 110	-3 723 200	-4 498 150
Energi/fyring	10	-4 692 919	-4 627 754	-3 000 000	-3 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 682 274	-2 500 883	-2 680 000	-2 850 000
Andre driftskostnader	11	-1 628 115	-1 471 295	-2 000 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 789 794	-20 343 701	-19 018 100	-20 241 050
DRIFTSRESULTAT		4 913 952	4 245 377	6 530 900	6 715 950
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 425	10 032	20 000	0
Finanskostnader	13	-1 983 710	-1 310 352	-1 168 000	-2 661 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 943 285	-1 300 320	-1 148 000	-2 661 000
ÅRSRESULTAT		2 970 667	2 945 056	5 382 900	4 054 950
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 970 667	2 945 056		



MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	3 908 289	4 648 414
Miljøbankkonto, øremerket		2 695	0
Langsiktige fordringer		0	103 210
SUM ANLEGGSMIDLER		108 585 641	109 426 280
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		377 934	462 257
Andre kortsiktige fordringer	16	58 362	44 907
Driftskonto OBOS-banken		1 131 167	1 211 980
Driftskonto OBOS-banken II		20 932	289
Skattetrekkskonto OBOS-banken		84 676	69 746
Sparekonto OBOS-banken		3 549 219	4 450 104
SUM OMLØPSMIDLER		5 222 290	6 239 317
SUM EIENDELER		113 807 931	115 665 598
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 517 *			
100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		29 625 688	26 655 021
SUM EGENKAPITAL		29 677 388	26 706 721
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	78 430 464	83 151 358
Borettsinnskudd	18	3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld	19	59 550	59 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 023 714	86 744 358



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 616 920	1 607 578
Skyldige offentlige avgifter	20	162 675	136 674
Påløpte renter		136 985	66 006
Påløpte avdrag		0	211 319
Annen kortsiktig gjeld	21	190 249	192 941
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 106 829	2 214 518

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	22	116 237 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen /s/ Rolf Alexander Hansen /s/ Jan Erik Johansen /s/

Bjarte Myklebust /s/ Hanne Sørli /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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 582 692
Våtrom	5 159 280
Parkering	456 000
Leie	97 428
Forretningslokale	63 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 359 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-31 824
Parkering	-10 400
Våtrom	-9 960
Forretningslokale	-100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 306 716

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

Tilskudd fra miljøbankkonto - miljøprosjekt	555 341
OBOS gir tilbake, Grønt ansvar	650 000
Telenor, leie av plass til basestasjon	34 189
Tomteleie	157 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 397 030

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 259 272
Overtid	-182 815
Påløpte feriepenger	-185 249
Fri bil, tlf etc.	-6 097
Naturalytelser speilkonto	6 097
Arbeidsgiveravgift	-318 454
Pensjonskostnader innskudd	-32 978
AFP-pensjon	-31 092
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 411
Yrkesskadeforsikring	-5 214
Refusjon sykepenger	-7 976
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	110 777
Gaver til ansatte	-10 422
Kantinekostnader	-1 856
Arbeidsklær	-29 637
Andre personalkostnader	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 961 598

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 562 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 489, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 625

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 400
Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-16 900

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

Drift/vedlikehold bygninger	-548 324
Drift/vedlikehold VVS	-133 698
Drift/vedlikehold elektro	-465 541
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 419 644
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 673
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-265 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 603
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-250 069
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 340
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-93 000
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-39 643
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 354 613

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 207 864
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-1 568 380
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 776 457

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 110 813
Strøm oljefyr el.bereder	-2 582 106
SUM ENERGI / FYRING	-4 692 919

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

Lokalleie	-3 364
Container	-145 304
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 751
Diverse leiekostnader/leasing	-208 829
Verktøy og redskaper	-10 652
Driftsmateriell	-45 635
Lyspærer og sikringer	-13 196
Renhold ved firmaer	-711 659
Snørydding	-22 500
Andre fremmede tjenester	-79 541
Kontor- og datarekvisita	-7 592
Trykksaker	-12 980
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 489
Andre kontorkostnader	-53 223
Telefon, annet	-55 561
Porto	-860
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 697
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-83 783
Bank- og kortgebyr	-3 020
Velferdskostnader	-80 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 628 115

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 586
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 839
SUM FINANSINNEKTER	40 425

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 368 640
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-85 756
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-529 314
SUM FINANSKOSTNADER	-1 983 710

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	24 402 000
Tilgang 1987	10 450 000
Tilgang 1997	67 075 700
SUM BYGNINGER	101 927 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.244

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1079.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-sykler

Tilgang 2018	400 000	
Avskrevet tidligere	-248 333	
Avskrevet i år	-80 000	
		71 667

Feiemaskin

Kostpris	17 600	
Avskrevet tidligere	-17 599	
		1

Henger

Tilgang 2020	41 533	
Avskrevet tidligere	-16 614	
Avskrevet i år	-8 307	
		16 612

Sandstrøer

Tilgang 2016	56 250	
Avskrevet tidligere	-46 206	
Avskrevet i år	-8 036	
		2 008

Snøfreser

Tilgang 2020	45 990	
Avskrevet tidligere	-18 396	
Avskrevet i år	-9 198	
		18 396

Traktor nr. 3

Tilgang 2005	826 376	
Tilgang 2018	1	
Avskrevet tidligere	-826 376	
		1

Tørketrommel 1

Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-39 781	
Avskrevet i år	-3 061	
		0

Tørketrommel 2

Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-39 781	
Avskrevet i år	-3 061	
		0

Tørketrommel 3

Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-39 781	
Avskrevet i år	-3 061	
		0



Tørketrommel 4			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-42 693		
Avskrevet i år	-2 700		
			1
Tørkeskap 1			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-42 693		
Avskrevet i år	-2 700		
			1
Tørkeskap 2			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-42 693		
Avskrevet i år	-2 700		
			1
Tørkeskap 3			
Tilgang 2015	46 078		
Avskrevet tidligere	-43 336		
Avskrevet i år	-2 740		
			2
Tørketrommel 8			
Tilgang 2015	46 078		
Avskrevet tidligere	-43 336		
Avskrevet i år	-2 740		
			2
Tørketrommel 9			
Tilgang 2015	46 078		
Avskrevet tidligere	-43 336		
Avskrevet i år	-2 740		
			2
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	52 898		
Avskrevet tidligere	-52 897		
			1
Vaskemaskin nr. 3			
Kostpris	52 898		
Avskrevet tidligere	-52 897		
			1
Vaskemaskin nr. 4			
Kostpris	36 630		
Avskrevet tidligere	-36 629		
			1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2015	44 182		
Avskrevet tidligere	-38 922		
Avskrevet i år	-5 258		
			1



Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2016	65 455		
Avskrevet tidligere	-53 767		
Avskrevet i år	-9 351		
			2 337
BENK			
Tilgang 2021	181 623		
Avskrevet tidligere	-36 325		
Avskrevet i år	-36 325		
			108 973
Avfallsstasjoner			
Tilgang 2019	5 581 473		
Avskrevet tidligere	-1 335 044		
Avskrevet i år	-558 147		
			3 688 282
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3 908 289
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-740 125
NOTE: 16			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte			4 332
Lønnstillegg NAV. Mottatt i 2023, gjelder 2022			54 030
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			58 362
NOTE: 17			
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2010	-80 000 000		
Nedbetalt tidligere	23 088 423		
Nedbetalt i år	2 408 592		
			-54 502 985
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 15 år.			
Opprinnelig 2010	-17 335 000		
Nedbetalt tidligere	13 171 647		
Nedbetalt i år	1 244 549		
			-2 918 804
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2018	-26 000 000		
Nedbetalt tidligere	3 923 572		
Nedbetalt i år	1 067 753		
			-21 008 675
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-78 430 464

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-6 900
Opprinnelig 1958	-3 526 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 533 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-7 250
Depositum lokaler	-26 500
Depositum leiligheter	-24 800
Depositum lokaler	-1 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-59 550

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-84 676
Skyldig arbeidsgiveravgift	-77 999
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-162 675

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-185 249
Avsatt kostnad 2022 - Boalliansen Forvaltning AS	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-190 249

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	78 430 464
TOTALT	81 964 164

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

Bygninger	101 927 700
Tomt	2 746 957
TOTALT	104 674 657



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2022

Styret har avholdt 14 styremøter, 1 regnskapsmøte i OBOS og 1 generalforsamling. Styret har også vært representert på generalforsamling i OBOS. Styret var med på OBOS høstkonferanse som ga oss innblikk i hva som vil komme av muligheter og nyheter fra OBOS og samarbeidspartnere. Møte med beboere ble også avholdt. Styret har tatt kurs som OBOS holder gratis.

Videre har styret gjennomført flere møter med leverandører og offentlige etater.

2022 var året hvor covid slapp taket på livene våre, i all hovedsak. For noen har covid og senvirkninger fortsatt betydning for livene deres. Det er ikke lenger tilbake enn april 2022 at man ikke lenger måtte teste seg for covid ved symptomer, og først i februar 2022 gikk barnehager og alle skoletrinn i Oslo over til grønt nivå. Dessverre ble disse gode nyhetene raskt overskygget av krigen i Ukraina. I tillegg til å være dramatisk for alle direkte berørte, så har krigen skapt problemer rundt om i verden. Den er mye av årsaken til de enorme prisøkningene vi har merket, og kommer til å merke, i vår privatøkonomi.

Fokuset for styret oppi dette er å bruke penger smart, og kutte kostnader der det merkes i minst mulig grad for alle beboere.

Gjennom 2022 var borettslaget i sparemodus, men kunne likevel gjennomføre nødvendig vedlikehold, samt oppgraderinger. For eksempel asfaltering av inngangspartier hvor ca. halvparten er dekket med bidrag fra OBOS. Investeringer som på sikt sparer oss for kostnader som bytte til LED-belysning i oppgangene.

Styret kommer fortsatt til å være i sparemodus i 2023.

Styret har behandlet forskjellige henvendelser pr. telefon og e-post. Styret har i 2022 hatt et godt samarbeid med vaktmestrene og OBOS konsulent Line Hovland når det gjelder den daglige driften.

Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag fra kl. 18:00 – 19:00 utenom skoleferiene.

Halloween-festen ble gjennomført på normal måte med nytt rekordoppmøte med over 500 besøk, og det var hyggelig etter noen år med covid og covid-tiltak. Styret har arrangert dugnad (Rusken) med servering av pølser og drikke til de fremmøtte. Vi har også foretatt kjeller- og loftsrydding. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra Furuset ishockey U16.

Juletefesten kunne ikke gjennomføres i 2022, men hadde endelig comeback i starten av 2023.



Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2022:

- Asfaltert oppganger, samt noen gangveier.
- Startet utskiftning av lyspunkter i alle oppganger til LED-lamper med sensorstyring.
- Fortsatt utbytting av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED.
- Oppfølging av Vårnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.
- Ferdigstille bommene som er satt opp på lekeplassen.
- Løsning for sykkelparkering, hvor vi jobber med test av løsninger i løpet av vår/sommer 2023.

HMS: gjennomført vernerunder og kontroller av lekeplassen.

Manglerudjordet Borettslag er hjemmet til over 1000 mennesker. Styret ønsker å minimere risiko for at uhell og ulykker skjer, men også være så godt forberedt som mulig dersom det skulle skje. Styret etterstreber å tenke sikkerhet for våre beboere i all aktivitet vi har ansvaret for. Styret og alle som bor her trenger hverandres øyne og ører i HMS-arbeidet, og styret ønsker at dere kontakter oss med forslag til gode HMS-tiltak.

Styret har ansatt Steffen Søberg som ny vaktmester. Han erstatter Geir Eriksen som gikk av med pensjon i 2022. Styret takker Geir for lang og tro tjeneste i 37 år!

Våre vaktmestere har utført vedlikeholdsarbeid, og bistått beboerne med forskjellige oppdrag.

Vaktmestrene har også ansvaret for gressklipping, snømåking, strøing og feiing av inngangspartiene og fellesarealer. De har ansvar for adgangskontroll og produsering av adgangsbrikker.

Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.

Styret arbeider løpende i 2023 med:

- Det skiftes ut lys i og utenfor alle oppganger med LED-lamper med sensorstyring.
- Belysning i kjeller og loft, byttes til LED fortløpende etter behov.
- Forhandling med leverandører av internett- og tv løsninger.
- Undersøker også muligheter for å montere solcellepaneler på takene våre.
- Opprette en ekstra avfallsstasjon i Rugveien (blindveien), må dessverre utsettes til 2024.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1169798. 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. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Asfaltert oppganger, samt noen gangveier.
Startet utskiftning av lyspunkter i alle oppganger til LED-lamper med sensorstyring.
Fortsatt utbytting av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED.
Ferdigstilte bommene som er satt opp på lekeplassen.
- 2021 Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene.
Oppsetting av gjerder er fullført.
- 2020 Etablerte nedgravd avfallshåndteringsanlegg i borettslaget og stengt søppelsjaktene i oppgangene.
Fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene.
Oppsetting av nye gjerder.
- 2019 Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 157 biler som har mulighet til ladning. Ferdigstilt våren 2021.
Innregulering og oppfølging av varmeanlegget. Pågikk også i 2020/2021.
El-sykkelløsning ble åpnet for beboerne i 2019, samt utplassering av to Otto delingsbiler fra starten av 2020.
Opprettet ny uteplass på grøntområde ved Vårnveien 17.
Ny avfallshåndtering med nedgravde containere, finansiert av salg av tjenesteleilighet.
Innkjøp og montasje av 2 nye griller på uteområde ved lekeplassen, det



- ble satt opp avfallskasser for engangsgriller.
- 2018 Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget.
- 2017 Innkjøpt silo for strøsand. Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget.
Byttet bom ved politistasjonen.
- 2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, nye maskiner i alle fellesvaskerier.
Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene.
- 2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene,
montering av elektriske dørpumper på alle oppgangsdører,
asfaltering av parkeringsplasser ved politistasjonen samt gangvei.
- 2014 Bytte av porttelefoner (video), låssystem (elektronisk adgangssystem) og nye postkasser.
Rehabilitering av lekeplassen.
- 2013 Nye trær har blitt plantet i Vårnveien og Rugveien. Installasjon av røykvarslere, byttet ut alle pulverapparater, installert pulverapparater i alle vaskerier samt skilting av disse.
- 2012 Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.
- 2011 Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt.
- 2010 Maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.
- 2008-2010 Våtromsrehabilitering er fullført.
- 2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.
- 2006 Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger.
- 2001-2003 Rehabilitering av el- anlegget. VVS- skifte av radiatorkraner og avtappingskraner.
- 1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggisolering og teglfasader, nye større balkonger.
- 1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareal, nytt styrerom.
- 1989 Fornyelse av fasader.
- 1987 Utskifting av vinduer og balkongdører.
- 1986 Kjøp av tomt 75966 M2



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

Vedlegg 1

30 av 32

Årsrapport.pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 138 **Selskapsnavn:** Manglerudjordet 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
E-post: oef@obos.no

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