



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 320 488	6 805 507
Sum inntekter		4 320 488	6 805 507
Kostnader			
Lønnskostnad		233 144	190 167
Annen driftskostnad		2 241 918	2 307 168
Sum kostnader		2 475 063	2 497 334
Driftsresultat		1 845 425	4 308 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 321	6 835
Sum finansinntekter		26 321	6 835
Annen finanskostnad		1 526 389	955 688
Sum finanskostnader		1 526 389	955 688
Netto finans		-1 500 068	-948 853
Resultat før skattekostnad		345 357	3 359 319
Årsresultat		345 357	3 359 319
Totalresultat		345 357	3 359 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		345 357	3 359 319
Sum overføringer og disponeringer		345 357	3 359 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		80 022	56 027
Sum finansielle anleggsmidler		80 022	56 027
Sum anleggsmidler		7 897 463	7 873 468
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 615	109 535
Andre fordringer		62 395	
Sum fordringer		120 010	109 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 507	6 903 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 507	6 903 829
Sum omløpsmidler		1 850 517	7 013 364
SUM EIENDELER		9 747 980	14 886 832



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 526 598	22 871 955
Sum opptjent egenkapital		-22 526 598	-22 871 955
Sum egenkapital		-22 521 398	-22 866 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 233 742	36 801 524
Øvrig langsiktig gjeld		816 048	793 748
Sum annen langsiktig gjeld		32 049 790	37 595 272
Sum langsiktig gjeld		32 049 790	37 595 272
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		196 267	7 824
Leverandørgjeld		15 316	144 143
Skyldige offentlige avgifter		8 005	6 348
Sum kortsiktig gjeld		219 588	158 315
Sum gjeld		32 269 378	37 753 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 747 980	14 886 832



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398007

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 320 488	6 805 507
Sum inntekter		4 320 488	6 805 507
Kostnader			
Lønnskostnad		233 144	190 167
Annen driftskostnad		2 241 918	2 307 168
Sum kostnader		2 475 063	2 497 334
Driftsresultat		1 845 425	4 308 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 321	6 835
Sum finansinntekter		26 321	6 835
Annen finanskostnad		1 526 389	955 688
Sum finanskostnader		1 526 389	955 688
Netto finans		-1 500 068	-948 853
Resultat før skattekostnad		345 357	3 359 319
Årsresultat		345 357	3 359 319
Totalresultat		345 357	3 359 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		345 357	3 359 319
Sum overføringer og disponeringer		345 357	3 359 319



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		80 022	56 027
Sum finansielle anleggsmidler		80 022	56 027
Sum anleggsmidler		7 897 463	7 873 468
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		57 615	109 535
Andre fordringer		62 395	
Sum fordringer		120 010	109 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 507	6 903 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 730 507	6 903 829
Sum omløpsmidler		1 850 517	7 013 364
SUM EIENDELER		9 747 980	14 886 832

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital	5 200	5 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 526 598	22 871 955
Sum opptjent egenkapital	-22 526 598	-22 871 955
Sum egenkapital	-22 521 398	-22 866 755
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 233 742	36 801 524
Øvrig langsiktig gjeld	816 048	793 748
Sum annen langsiktig gjeld	32 049 790	37 595 272
Sum langsiktig gjeld	32 049 790	37 595 272
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	196 267	7 824
Leverandørgjeld	15 316	144 143
Skyldige offentlige avgifter	8 005	6 348
Sum kortsiktig gjeld	219 588	158 315
Sum gjeld	32 269 378	37 753 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 747 980	14 886 832



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 202

Manglerudlia Borettslag



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:

25. april 2024 kl. 17:30, 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 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 honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Manglerudlia 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.

Forslag til vedtak
Bjørn Vestgård er valgt.

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
Som fører av protokollen ble Alexander Krossen Obos foreslått. Som protokollvitner ble _____ foreslått.



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 med årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105.000,- (utover ekstern styreleder)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 105.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Vestgård

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. AVTALE STYRELEDER MANGLERUDLIA BL.pdf

Sak 8

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:

- Bjørn Vestgård



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Hege Hammersmark	Wetlesens Vei 51 A
Styremedlem	Geir Henning Martinsen	Wetlesens Vei 38
Styremedlem	Ricardo Rodriguez	Wetlesens Vei 48
Styremedlem	Magnor Samueljord	Wetlesens Vei 31
Varamedlem	Marie Staven Lundereng	Wetlesens Vei 53 A
Varamedlem	Tonje Olafsen	Wetlesens Vei 45 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Henning Martinsen Wetlesens Vei 38

Varadelegert

Bjørn Vestgård Skovveien 5

Valgkomiteen

Hilde Helland Wetlesens Vei 30
Anne Lise Rørby Rugveien 51

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**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

Gårds- og bruksnummer:

148 259

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Følgende arbeid er utført av styret ilt styreperioden 2023-2024.

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av alle henvendelser fra beboerne. Manglerudlia er et aktivt borettslag, så henvendelsene er mange og vi forsøker å svare relativt raskt etter beste evne. Men beboerne må også være klar over at enkelte spørsmål er kompliserte/vanskelige å svare på, og krever tid (undersøkelser, styrebehandling).
- Styret har avholdt jevnlig styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Budsjettarbeid.
- Vindusutskifting. Styret har jobbet en del med prosjektet for vindusutskifting iht. en prioritert liste over hvor vinduer burde skiftes først. Totalt har et 30-talls vinduer og dører blitt skiftet ilt. den siste perioden. Styret vurderer fortløpende om det er økonomi til å skifte flere vinduer i år, eller om dette må vente til 2025.
- Oppfølging av snømåking og strøing.
- Innkjøpt 2 strøkasser til egen strøing om vinteren.
- Oppfølging av "adresserot" hos Kartverket mht. at adresse og andelsnummer på hver enhet faktisk stemmer med terrenget. Det har vært noe avvik her. Gjennomgått registeret i kartverket for alle beboere, og det skal nå være ok.
- Oppfølging av diverse lekkasjesaker, både fra tak og i kjeller. 2023-2024 har vært et år med flere tilfeller av lekkasjer, og særlig ser det ut til at redrening av kjellere er et tema. Styret følger opp de innkomne sakene, men siden dette er svært omfattende og kostnadskrevenende arbeider er dette noe som tar tid. Dette er også arbeider som må gjøres på våren/sommeren. Styret har bestilt opp redrening enkelte steder, og jobber med avgjørelse/fremdrift på andre innkomne saker. Slikt dekkes ikke av vår forsikring, slik at dette vil gå utover økonomien til borettslaget.
- Styrevedtak på avdragsfrihet på lån på 1 år for felles gjeld for å bedre likviditeten i en tid med høye renter.
- Oppfølging av lekkasjer på noen av Karlsrudgarasjene. Reklamasjonstiden er gått ut, så dette er noe vi må bekoste selv. Er under bestilling.
- Oppgradering av avfallsbeholderne. De var i dårlig forfatning og måtte oppgraderes.
- Inngått revidert avtale for bredbånd med Telenor.
- Reklamasjon ifm. flytting av hovedtavle.
- Endelig avslutning av brannprosjektet. Dette langdryge og omfattende prosjektet ble omsider avsluttet.



- Oppfølging av statusrapport på brannsikring.
- Inngåelse av rammeavtale med AD Baltic for forefallende vedlikeholdsarbeider i borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudlia Borettslag.

Lån

Manglerudlia Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,1% for 2024
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
12 av 26 Årsrapport med årsberetning.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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 855 049	1 128 975	6 855 049	1 630 929
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		345 357	3 359 319	710 644	369 106
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	3 239 386	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 567 782	-872 353	-80 000	-504 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 695	-279	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 224 120	5 726 073	630 644	-134 894
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 630 929	6 855 049	7 485 693	1 496 035

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 850 517	7 013 364
Kortsiktig gjeld	-219 588	-158 315
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 630 929	6 855 049



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 320 488	3 882 756	4 075 000	4 356 000
Innbetalinger		0	2 922 751	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 320 488	6 805 507	4 075 000	4 356 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 811	-23 500	-21 150	-28 200
Styrehonorar	4	-204 333	-166 667	-150 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-20 563	-9 750	-6 700	-12 188
Forretningsførerhonorar		-94 315	-90 515	-90 515	-99 973
Konsulenthonorar	6	-41 687	-102 285	-95 000	-40 000
Kontingenter		-10 400	-10 400	-10 400	-10 400
Drift og vedlikehold	7	-559 990	-769 569	-400 000	-350 000
Forsikringer		-311 313	-283 420	-302 692	-342 444
Kommunale avgifter	8	-741 479	-579 736	-586 820	-715 127
Energi/fyring		-90 466	-112 313	-100 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 579	-249 579	-249 579	-259 562
Andre driftskostnader	9	-122 127	-99 601	-27 500	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 475 063	-2 497 335	-2 040 356	-2 249 894
DRIFTSRESULTAT		1 845 425	4 308 172	2 034 644	2 106 106
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 321	6 835	0	0
Finanskostnader	11	-1 526 389	-955 688	-1 324 000	-1 737 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 500 068	-948 853	-1 324 000	-1 737 000
ÅRSRESULTAT		345 357	3 359 319	710 644	369 106
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		345 357	3 359 319		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 054 630	7 054 630
Tomt		762 810	762 810
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		80 022	56 027
SUM ANLEGGSMIDLER		7 897 463	7 873 468
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		57 615	109 535
Forskuddsbetalte kostnader		62 395	0
Driftskonto OBOS-banken		908 555	6 899 123
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 502	3 998
Sparekonto OBOS-banken		816 451	708
SUM OMLØPSMIDLER		1 850 517	7 013 364
SUM EIENDELER		9 747 980	14 886 832
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 52 * 100		5 200	5 200
Udekket tap	14	-22 526 598	-22 871 955
SUM EGENKAPITAL		-22 521 398	-22 866 755
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	31 233 742	36 801 524
Borettsinnskudd	16	738 000	738 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	78 048	55 748
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 049 790	37 595 272
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 316	144 143
Skyldige offentlige avgifter	18	8 005	6 348
Påløpte renter		153 541	7 824
Påløpte avdrag		42 726	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 588	158 315



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 747 980	14 886 832
Pantstillelse	19	38 738 000	38 738 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024
Styret i Manglerudlia Borettslag

Bjørn Vestgård/s/ Hege Hammersmark/s/ Geir Henning Martinsen/s/

Magnor Samueljord/s/ Ricardo Rodriguez/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	3 101 056
Garasjeleie	468 000
Leietillegg for påbygg	370 104
Kabel-TV	249 600
Eiendomsskatt	131 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 320 488

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 811
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 811

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 204 333.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 339, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 892
Andre konsulentonorarer	-31 795
SUM KONSULENTHONORAR	-41 687

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-393 355
Drift/vedlikehold VVS	-24 664
Drift/vedlikehold elektro	-7 069
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 970
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 970
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 962
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-559 990

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-131 784
Vann- og avløpsavgift	-377 356
Feieavgift	-6 375
Renovasjonsavgift	-225 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-741 479

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-17 800
Snørydding	-77 847
Andre fremmede tjenester	-1 263
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 285
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 339
Andre kontorkostnader	-420
Porto	-20
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-6 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 127

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 438
SUM FINANSINNTEKTER	26 321

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 526 389
SUM FINANSKOSTNADER	-1 526 389

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter AMT 60	
Kostpris	38 500
Avskrevet tidligere	-38 499
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-34 486 298
Økning 2022	-3 239 386
Nedbetalt tidligere	924 160
Eklstra nedbetaling i år	5 000 000
Nedbetalt i år, ordinære nedbetalinger	567 782
	-31 233 742
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 233 742

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-738 000
SUM BORETTINNSKUDD	-738 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-78 048
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-78 048

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

Forskuddstrekk	-5 502
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 503
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 005

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	738 000
Pantelån	31 233 742
Påløpte avdrag	42 726
TOTALT	32 014 468

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 054 630
Tomt	762 810
TOTALT	7 817 440



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Manglerudlia Borettslag** org.nr. 954 570 371 og Bjørn Vestgård org.nr. 983 222 048 er det inngått følgende avtale:

Manglerudlia Borettslag er heretter omtalt som "boligselskapet".

§ 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Manglerudlia Borettslag for en periode på to år fra våren 2024 fram til ordinær GF avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Bjørn Vestgård skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i boligselskapet for eiernes beste. Bjørn Vestgård påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte/generalforsamling.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, samt framlegging av forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeide forslag til årsrapport sammen med styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvarelser av henvendelser blir utført, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 125.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet. Honoraret for år to av styreperioden (2024/25) reguleres etter konsumprisindeksen, gjeldende fra den måned styreleder er valgt.

Andre tjenester

Ved behov kan Bjørn Vestgård yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter og prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte/generalforsamling og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar på kr 1.250,- pr.time eks.mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet Bjørn Vestgård og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Bjørn Vestgård har som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag på 10% av denne avtalens honorar som faktureres av firmaet Bjørn Vestgård.

Oslo, Dato _____

Bjørn Vestgård

Manglerudlia Borettslag



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 202 Selskapsnavn: Manglerudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.