



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 127 344	26 703 746
Sum inntekter		27 127 344	26 703 746
Kostnader			
Lønnskostnad		2 594 592	2 528 098
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		725 478	740 125
Annen driftskostnad		17 532 648	18 521 571
Sum kostnader		20 852 719	21 789 794
Driftsresultat		6 274 625	4 913 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 351	40 425
Sum finansinntekter		65 351	40 425
Annen finanskostnad		3 526 787	1 983 710
Sum finanskostnader		3 526 787	1 983 710
Netto finans		-3 461 436	-1 943 285
Resultat før skattekostnad		2 813 189	2 970 667
Årsresultat		2 813 189	2 970 667
Totalresultat		2 813 189	2 970 667
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 813 189	2 970 667
Sum overføringer og disponeringer		2 813 189	2 970 667



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		104 674 657	104 674 657
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 360 896	3 908 289
Sum varige driftsmidler		110 035 553	108 582 946
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		226 309	2 695
Sum finansielle anleggsmidler		226 309	2 695
Sum anleggsmidler		110 261 862	108 585 641
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		482 854	436 296
Sum fordringer		482 854	436 296
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 115 494	4 785 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 115 494	4 785 994
Sum omløpsmidler		4 598 348	5 222 290
SUM EIENDELER		114 860 210	113 807 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		32 438 878	29 625 688
Sum opptjent egenkapital		32 438 878	29 625 688
Sum egenkapital		32 490 578	29 677 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 954 492	78 430 464
Øvrig langsiktig gjeld		3 815 144	3 593 250
Sum annen langsiktig gjeld		80 769 636	82 023 714
Sum langsiktig gjeld		80 769 636	82 023 714
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		295 700	136 985
Leverandørgjeld		1 023 349	1 616 920
Skyldige offentlige avgifter		113 379	162 675
Annen kortsiktig gjeld		167 568	190 249
Sum kortsiktig gjeld		1 599 997	2 106 829
Sum gjeld		82 369 633	84 130 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 860 210	113 807 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382631

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDJORDET 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		27 127 344	26 703 746
Sum inntekter		27 127 344	26 703 746
Kostnader			
Lønnskostnad		2 594 592	2 528 098
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		725 478	740 125
Annen driftskostnad		17 532 648	18 521 571
Sum kostnader		20 852 719	21 789 794
Driftsresultat		6 274 625	4 913 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 351	40 425
Sum finansinntekter		65 351	40 425
Annen finanskostnad		3 526 787	1 983 710
Sum finanskostnader		3 526 787	1 983 710
Netto finans		-3 461 436	-1 943 285
Resultat før skattekostnad		2 813 189	2 970 667
Årsresultat		2 813 189	2 970 667
Totalresultat		2 813 189	2 970 667
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 813 189	2 970 667
Sum overføringer og disponeringer		2 813 189	2 970 667



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

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		104 674 657	104 674 657
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 360 896	3 908 289
Sum varige driftsmidler		110 035 553	108 582 946

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		226 309	2 695
Sum finansielle anleggsmidler		226 309	2 695

Sum anleggsmidler		110 261 862	108 585 641
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		482 854	436 296
Sum fordringer		482 854	436 296

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 115 494	4 785 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 115 494	4 785 994

Sum omløpsmidler		4 598 348	5 222 290
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		114 860 210	113 807 931
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	32 438 878	29 625 688
Sum opptjent egenkapital	32 438 878	29 625 688
Sum egenkapital	32 490 578	29 677 388
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	76 954 492	78 430 464
Øvrig langsiktig gjeld	3 815 144	3 593 250
Sum annen langsiktig gjeld	80 769 636	82 023 714
Sum langsiktig gjeld	80 769 636	82 023 714
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	295 700	136 985
Leverandørgjeld	1 023 349	1 616 920
Skyldige offentlige avgifter	113 379	162 675
Annen kortsiktig gjeld	167 568	190 249
Sum kortsiktig gjeld	1 599 997	2 106 829
Sum gjeld	82 369 633	84 130 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	114 860 210	113 807 931



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 138

Manglerudjordet Borettslag



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:

24. april 2024 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. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes 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 generalforsamlingen



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 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 597 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 597 000



Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 7000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2-3 styremedlemmer for 2 år samt 4 varamedlemmer for 1 år på årets generalforsamling.

Valgkomitéen innstiller følgende personer:

Som styremedlemmer for 2 år foreslår Hanne Sørli og Jan Erik Johansen

Som varamedlemmer for 1 år foreslås Jon Ivar Myrliid, Patrick Manzoor Skaubakken Andresen, Anders Lauvland og Aneta Johnsen.

Disse ønsker valgkomitéen at generalforsamlingen tar stilling til om hvem som skal inn som siste styremedlem:
Synnøve Johannessen, Marianne Bolstad og Mette Kristiansen

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Sørli
Innstilt av valgkomitéen
- Jan Erik Johansen
Innstilt av valgkomitéen
- Marianne Bolstad
- Mette Kristiansen
- Synnøve Johannessen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Lauvland (3.vara)
Innstilt av valgkomitéen
- Aneta Johnsen (4. vara)
Innstilt av valgkomitéen



- Jon Ivar Myrliid (1.vara)
Innstilt av valgkomitéen
- Patrick Manzoor Skaubakken Andresen (2.vara)
Innstilt av valgkomitéen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges 2 delegater med vara 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 Bjarte Myklebust og Jan Erik Johansen

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 10

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Valgkomitéen innstiller på gjenvalg av Rune Gulliksen, flere medlemmer velges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Rune Gulliksen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder	Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Styremedlem	Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Styremedlem (fratrådt 01.07.23)	Rolf Alexander Hansen	Søndre Skogskoleveg 21
Varamedlem (fungerende styremedlem fra 01.07.23)	Inger Jensen	Rugveien 13
Varamedlem	Aneta Johnsen	Plogveien 39
Varamedlem	Anders Lauvland	Rugveien 20
Varamedlem	Jon Ivar Myrliid	Rugveien 8

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.

Styrekontoret holder stengt i alle skolens ferieuker.

Styrommet har telefon 46 91 47 22 som blir besvart kun i åpningstiden, og e-post styret@manglerudjordet.no.

Se Manglerudjordet Borettslags 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 andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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.

Resultat

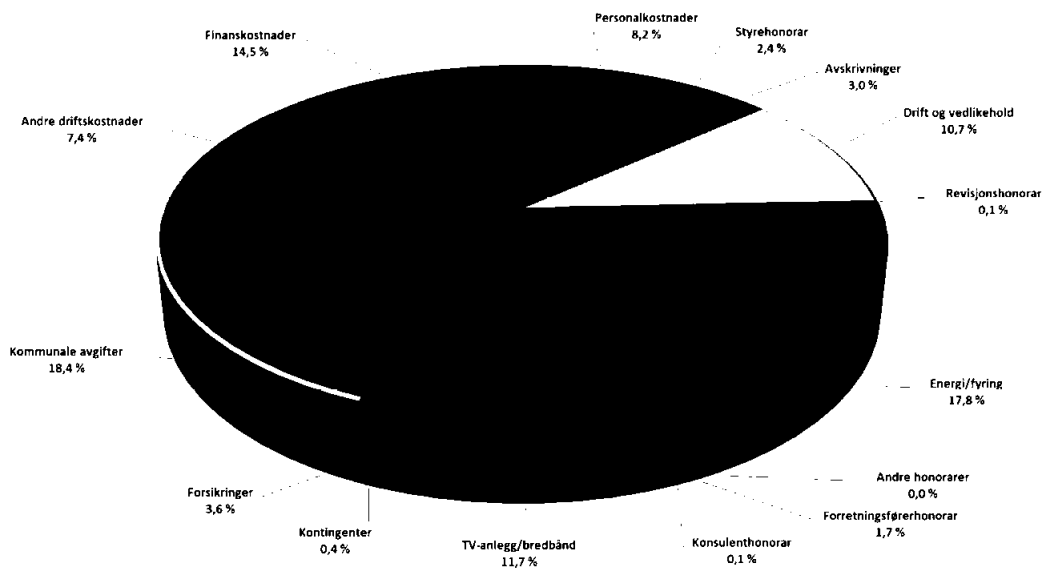
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

Låneopptak

Styret har i 2023 tatt opp et lån på kr 3 000 000 for å investere i varmevekslere og 2 nye varmepumper, som vil redusere energiforbruket. Låneopptaket medførte ingen ytterligere husleieøkning.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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 at energikostnadene vil ligge noe lavere enn i 2023 grunnet energisparende tiltak.

Forsikring

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

Lån

Manglerudjordet Borettslag har 4 lån i Handelsbanken. Lånene er annuitetslån med flytende rente på 5,6 % (pr. februar 2024). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 %. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 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 regnskapskikk 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. Innhentete revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

øvrige informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrige 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 regnskapskikk 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.	3 115 461	4 024 799	3 115 461	2 998 352
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 813 189	2 970 667	4 054 950	3 396 800
Tilbakeføring av avskrivning	15 725 478	740 125	688 000	680 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -2 178 085	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 3 000 000	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	500	1 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -4 475 972	-4 720 894	-4 625 000	-4 199 000
Red. annen langs. gjeld	-750	-750	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 469	-2 695	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	103 210	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-117 109	-909 338	117 950	-122 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 998 351	3 115 461	3 233 411	2 876 152
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 598 348	5 222 290		
Kortsiktig gjeld	-1 599 997	-2 106 829		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 998 351	3 115 461		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 919 922	25 306 716	26 767 000	29 772 000
Ladeinntekter EL-bil		2 269	0	0	0
Andre inntekter	3	205 153	1 397 030	190 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		27 127 344	26 703 746	26 957 000	29 972 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 011 092	-1 961 598	-2 100 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-579 000	-562 000	-579 000	-597 000
Avskrivninger	15	-725 478	-740 125	-688 000	-680 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-22 625	-21 000	-30 000
Andre honorarer		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-411 280	-394 700	-412 000	-436 000
Konsulenthonorar	7	-30 925	-16 900	-50 000	-50 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-2 610 244	-4 354 613	-2 500 000	-3 700 000
Forsikringer		-870 515	-849 568	-935 000	-955 000
Kommunale avgifter	9	-4 484 816	-3 776 457	-4 498 150	-5 190 300
Energi/fyring	10	-4 330 987	-4 692 919	-3 500 000	-4 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 854 186	-2 682 274	-2 850 000	-2 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 812 420	-1 628 115	-2 000 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 852 719	-21 789 794	-20 241 050	-22 446 200
DRIFTSRESULTAT		6 274 625	4 913 952	6 715 950	7 525 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 351	40 425	0	0
Finanskostnader	13	-3 526 787	-1 983 710	-2 661 000	-4 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 461 436	-1 943 285	-2 661 000	-4 129 000
ÅRSRESULTAT		2 813 189	2 970 667	4 054 950	3 396 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 813 189	2 970 667		



Manglerudjordet Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	5 360 896	3 908 289
Miljøbankkonto, øremerket		226 309	2 695
SUM ANLEGGSMIDLER		110 261 862	108 585 641
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		465 505	377 934
Andre kortsiktige fordringer	16	17 349	58 362
Driftskonto OBOS-banken		580 073	1 131 167
Driftskonto OBOS-banken II		26 039	20 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 297	84 676
Sparekonto OBOS-banken		3 459 085	3 549 219
SUM OMLØPSMIDLER		4 598 348	5 222 290
SUM EIENDELER		114 860 210	113 807 931
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 517 * 100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		32 438 878	29 625 688
SUM EGENKAPITAL		32 490 578	29 677 388
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	76 954 492	78 430 464
Borettsinnskudd	18	3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld	19	59 300	59 550
Avsetning bomiljøtiltak	19	222 144	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 769 636	82 023 714



Manglerudjordet Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 023 349	1 616 920
Skyldige offentlige avgifter	20	113 379	162 675
Påløpte renter		203 098	136 985
Påløpte avdrag		92 602	0
Annen kortsiktig gjeld	21	167 569	190 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 599 997	2 106 829

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

114 860 210 **113 807 931**

Pantstillelse	22	116 237 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024

Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen /s/

Jan Erik Johansen /s/

Bjarte Myklebust /s/

Hanne Sørli /s/



Manglerudjordet Borettslag

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.

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. 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	21 179 124
Våtrom	5 159 280
Parkering	460 420
Leie	108 000
Forretningslokale	64 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 970 924

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-34 422
Våtrom	-9 960
Parkering	-6 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 919 922



Manglerudjordet Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	1 200
Bombrikke	500
Nøkler	9 200
Telenor Norge AS, leie av plass til basestasjon	36 753
Tomteleie	157 500
SUM ANDRE INNTEKTER	205 153

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 151 172
Overtid	-241 452
Påløpte feriepenger	-167 568
Arbeidsgiveravgift	-314 873
Pensjonskostnader innskudd	-60 143
AFP-pensjon	-31 140
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 734
Yrkesskadeforsikring	-6 603
Refusjon sykepenger	766
Kantinekostnader	-3 208
Arbeidsklær	-19 373
Andre personalkostnader	-14 592
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 011 092

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 2022/2023, og er på kr 579 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 24 730, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 925
SUM KONSULENTHONORAR	-30 925



Manglerudjordet Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-802 845
Drift/vedlikehold VVS	-61 555
Drift/vedlikehold elektro	-1 198 504
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 938
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-215 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 209
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-111 201
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-105 049
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-27 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 610 244

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 712 419
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 772 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 484 816

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 611 616
Strøm oljefyr el.bereder	-2 719 371
SUM ENERGI / FYRING	-4 330 987



Manglerudjordet Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 602
Container	-131 104
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 332
Diverse leiekostnader/leasing	-193 837
Driftsmateriell	-49 767
Lyspærer og sikringer	-367
Renhold ved firmaer	-726 670
Snørydding	-37 500
Andre fremmede tjenester	-84 912
Kontor- og datarekvista	-3 298
Trykksaker	-15 304
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 660
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 730
Andre kontorkostnader	-74 025
Telefon, annet	-65 643
Porto	-3 240
Drivstoff biler, maskiner osv.	-39 193
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-289 300
Gaver	-1 030
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-43 880
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 812 420

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 539
Andre renteinntekter	1 404
SUM FINANSINNTEKTER	65 351

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 458 368
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-102 325
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-944 229
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-21 865
SUM FINANSKOSTNADER	-3 526 787



Manglerudjordet Borettslag

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	-328 333		
Avskrevet i år	-71 666		
			1
Feiemaskin			
Kostpris	17 600		
Avskrevet tidligere	-17 599		
			1
Henger			
Tilgang 2023	41 533		
Avskrevet tidligere	-24 921		
Avskrevet i år	-8 307		
			8 305
PC med utstyr			
Tilgang 2023	17 869		
Avskrevet i år	-1 489		
			16 380
Sandstrøer			
Tilgang 2016	56 250		
Avskrevet tidligere	-54 242		
Avskrevet i år	-2 007		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2023	45 990		
Avskrevet tidligere	-27 594		
Avskrevet i år	-9 198		
			9 198



Manglerudjordet Borettslag

Traktor nr. 3		
Tilgang 2005	826 376	
Tilgang 2018	1	
Avskrevet tidligere	-826 376	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-42 842	
		0
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-45 393	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2
Tørketrommel 8		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		2
Tørketrommel 9		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-46 076	
		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



Manglerudjordet Borettslag

Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2015	44 182		
Avskrevet tidligere	-44 181		1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2016	65 455		
Avskrevet tidligere	-63 118		
Avskrevet i år	-2 336		1
Benker			
Tilgang 2021	181 623		
Avskrevet tidligere	-72 650		
Avskrevet i år	-36 325		
		72 648	
Varmepumpe			
Tilgang 2023	2 160 216		
Avskrevet i år	-36 003		
		2 124 213	
Søppelforbrenningsanlegg			
Tilgang 2019	5 581 473		
Avskrevet tidligere	-1 893 191		
Avskrevet i år	-558 147		
		3 130 135	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 360 896	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-725 478	

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	17 349
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 349



Manglerudjordet Borettslag

NOTE: 17

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-80 000 000
Nedbetalt tidligere	25 497 015
Nedbetalt i år	2 111 928
	-52 391 057

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-17 335 000
Nedbetalt tidligere	14 416 196
Nedbetalt i år	1 367 423
	-1 551 381

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000
Nedbetalt tidligere	4 991 325
Nedbetalt i år	996 621
	-20 012 054

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000
	-3 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-76 954 492
------------------------------------	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Manglerudjordet Borettslag

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 15/01-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	
33, 34, 35, 39, 40, 41		350
46, 47, 1001, 1002, 1003, 1004		350
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010		350
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016		350
1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022		350
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028		350
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034		350
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040		350
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046		350
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052		350
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058		350
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064		350
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070		350
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076		350
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082		350
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088		350
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094		350
1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100		350
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106		350
1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112		350
1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118		350
1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124		350
1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130		350
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006		350
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012		350
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018		350
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024		350
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030		350
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036		350
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042		350
2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048		350
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054		350
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060		350
2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066		350
2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072		350
2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078		350
2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084		350
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090		350
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096		350
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102		350
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108		350
2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114		350
2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120		350



Manglerudjordet Borettslag

2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126	350
2127, 2128, 2129, 2130, 3001, 3002	350
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	350
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	350
3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020	350
3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026	350
3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032	350
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038	350
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044	350
3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050	350
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	350
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	350
3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068	350
3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074	350
3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080	350
3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086	350
3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092	350
3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098	350
3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104	350
3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110	350
3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116	350
3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122	350
3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128	350
3129, 3130, 4001, 4002, 4003, 4004	350
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010	350
4011, 4012, 4013, 4014, 4017, 4018	350
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	350
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	350
4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036	350
4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042	350
4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048	350
4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054	350
4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060	350
4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068	350
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074	350
4075, 4076, 4077, 4078, 4081, 4082	350
4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088	350
4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098	350
4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104	350
4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110	350
4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116	350
4117, 4118, 4119, 4120, 4121, 4122	350
4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128	350
4129, 4130	350



Manglerudjordet Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-6 500
Avsetning bomiljøtiltak	-222 144
Depositum lokaler	-26 500
Depositum leiligheter	-24 800
Depositum utleierom	-1 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-281 444

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-50 297
Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 082
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-113 379

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-167 569
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-167 569

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	76 954 492
Påløpte avdrag	92 602
TOTALT	80 580 794

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2023

Styret har avholdt 12 styremøter, 1 arbeidsmøte i forbindelse med regnskapsmøte, 1 regnskapsmøte i OBOS og 1 generalforsamling. Styret har også vært representert på generalforsamling i OBOS. Styret var med på OBOS høstkonferanse. Videre gjennomfører styret løpende møter med leverandører, beboere og offentlige etater. 2023 har, på lik måte som 2022, vært et år med kostnadsfokus i enda større grad enn vanlig.

2023 var året hvor covid hadde sluppet taket, men ble dessverre overskygget av full fart inn i dyrtid. Fokuset for styret har vært å bruke penger smart, og kutte kostnader der det merkes i minst mulig grad for alle beboere. Gjennom 2023 var borettslaget fortsatt i sparemodus, men kunne likevel gjennomføre nødvendig vedlikehold, samt oppgraderinger. For eksempel ble alle brannvarslere byttet ut (hvert 10.år) og bytte til LED-belysning i oppgangene, som skal spare oss for ca. 80.000 i året i strømkostnader, ble ferdigstilt. I tillegg forhandlet vi frem en ny avtale på TV og bredbånd med Telenor som gjorde at husleieøkningen 1.1.2024, som var høy, ikke ble så høy som den kunne blitt. Styret har valgt å bedre likviditeten ved å avtale avgiftsfrihet i 12 måneder, fra januar 2024 på lån vi har i Handelsbanken. Vi viderefører investeringer i besparingstiltak med å effektivisere varmtvannsberederne våre slik at vi bruker mindre strøm. Dette vil bli ferdigstilt utover i 2024. Vi ser allerede god effekt på de berederne som er utbedret.

Styret har i 2023 videreført det gode samarbeidet 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. Dugnad (Rusken) ble tradisjonen tro gjennomført med servering av pølser og drikke til de fremmøtte (sponset av Sparebank 1), og Halloween-festen med økonomisk støtte fra styret, ble nok en gang en suksess. Det var også kjeller- og loftsrydding som vanlig på våren. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra Furuset ishockey U18. Juletreffesten hadde comeback i 2023 etter covid-stopp noen år, og i 2024 var det etter det vi kunne telle rekordbesøk. Det er veldig hyggelig.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2023:

- Ferdigstilt utskifting av lyspunkter i alle oppganger til LED-lamper med sensorstyring.
- Installert belysning til uteområde bak vaktmesterkontoret.
- Plantet epletrær
- Oppfølging av Vårnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.
- Utskifting av brannvarslere og brannslukningsapparat hos alle beboere.

HMS:

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.



Vår vaktmester Steffen er fortsatt relativt ny i jobben, men vi opplever at jobben han gjør blir verdsatt av beboerne, og av styret. Våre vaktmestre, Rune og Steffen, 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 produksjon av adgangsbrikker, postkasseskilt og skilt til ringetablå. Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.

Styret arbeider løpende i 2024 med:

- Undersøker muligheter for og lønnsomheten i å montere solcellepaneler på takene våre.
- Opprette en ekstra avfallsstasjon i Rugveien (blindveien)
- Undersøker løsninger for bedre EL-sykkelparkering, et arbeid som har vist seg utfordrende, uten at det blir veldig dyrt og omfattende. Styret har dette fortsatt på blokka for 2024.
- Installere varmevekslere i alle undersentraler for å bruke mindre energi på varmtvann til leilighetene.
- Installasjon av bredbånd/TV løsning fra Telenor.

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

- 2023 Ferdigstilt utskifting av lyspunkter i alle oppganger til LED-lamper med sensorstyring.
- 2022 Asfaltering av alle inngangspartier, samt noen gangstier. Ferdigstilte bommer ifbm lekeplassen.
- 2021 Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene. Oppsetting av gjerder 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 158 biler som har mulighet til ladning. Ferdigstilt våren 2021.
Innregulering og oppfølging av varmeanlegget. Pågikk også i 2020/2021.
El-sykkel løsning ble åpnet for beboerne i 2019, samt utplassering av to Otto delingsbiler fra starten av 2020.
Opprettet ny uteplass på grøntområde ved Vårønnveien 17.
Ny avfallshåndtering med nedgravde containere, finansiert av salg av tjenesteleilighet for 3,3 Mkr i 2017.
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.
Bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED. Byttet bom ved politistasjonen.
- 2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, nye maskiner i alle fellesvaskerier.
Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene.
Reforhandlet avtale med garasjelagene, denne avtalen var fra 1967, med virkning fra 2017.
- 2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av 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.
Ryddet parkområde bak Rugveien i samarbeid med Oslo Kommune
Oppgradering av tv og internettinfrastruktur.
- 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 Vedlikehold av grøntarealene
Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.
- 2011 Malerarbeid som har pågått i borettslaget er ferdigstilt
Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt
Opprydding og bygging av ny kompostbinge bak garasjeanlegget i Treskeveien.
- 2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og trappeoppganger).
- 2008-2009 Våtromsrehabilitering er nesten fullført og avsluttes våren 2010. I tillegg fortsetter maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.
- 2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.
- 2006 I 2006 fortsatte arbeidet med oppretting av gjerder beising og rydding av tilvokste områder, dette er arbeider som vi vil fortsette med videre fremover. Det ble felt flere store trær bak garasjene i Treskeveien. Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger og nye motorvern-brytere i alle tørkerom i vaskeriene.
- 2001-2002 Varmepumper for varmtvannsdrift.
- 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.
- 1993 Rehabilitering av inngangspartiene, garasjebygg, tørketromler i Vaskeriene
- 1988-1989 Fornyelse av fasader.
- 1987 Utskifting av vinduer og balkongdører.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 138 Selskapsnavn: Manglerudjordet 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.