



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 385 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 689 190	22 650 302
Sum inntekter		22 689 190	22 650 302
Kostnader			
Lønnskostnad		2 170 111	2 101 856
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		555 417	553 798
Annen driftskostnad		18 690 953	13 677 453
Sum kostnader		21 416 481	16 333 107
Driftsresultat		1 272 709	6 317 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		401 591	320 419
Sum finansinntekter		401 591	320 419
Annen finanskostnad		4 361 658	3 729 390
Sum finanskostnader		4 361 658	3 729 390
Netto finans		-3 960 067	-3 408 971
Resultat før skattekostnad		-2 687 358	2 908 223
Årsresultat		-2 687 358	2 908 223
Totalresultat		-2 687 358	2 908 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 687 358	2 908 223
Sum overføringer og disponeringer		-2 687 358	2 908 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 670 038	62 670 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 556 911	4 112 327
Sum varige driftsmidler		66 226 949	66 782 365
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		390 109	433 272
Sum finansielle anleggsmidler		390 109	433 272
Sum anleggsmidler		66 617 058	67 215 638
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105 813	
Andre fordringer		650 318	1 613 410
Sum fordringer		756 131	1 613 410
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 202 224	14 219 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 202 224	14 219 177
Sum omløpsmidler		11 958 356	15 832 586
SUM EIENDELER		78 575 414	83 048 224



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 200	50 200
Sum innskutt egenkapital		50 200	50 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 369 074	2 681 716
Sum opptjent egenkapital		-5 369 074	-2 681 716
Sum egenkapital		-5 318 874	-2 631 516
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 910 475	79 232 006
Øvrig langsiktig gjeld		3 872 127	3 927 707
Sum annen langsiktig gjeld		80 782 602	83 159 713
Sum langsiktig gjeld		80 782 602	83 159 713
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 494	574 726
Leverandørgjeld		730 485	1 720 945
Skyldige offentlige avgifter		122 138	96 699
Annen kortsiktig gjeld		2 235 568	127 656
Sum kortsiktig gjeld		3 111 685	2 520 026
Sum gjeld		83 894 288	85 679 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 575 414	83 048 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419246

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 385 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 850 385 432
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 689 190	22 650 302
Sum inntekter		22 689 190	22 650 302
Kostnader			
Lønnskostnad		2 170 111	2 101 856
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		555 417	553 798
Annen driftskostnad		18 690 953	13 677 453
Sum kostnader		21 416 481	16 333 107
Driftsresultat		1 272 709	6 317 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		401 591	320 419
Sum finansinntekter		401 591	320 419
Annen finanskostnad		4 361 658	3 729 390
Sum finanskostnader		4 361 658	3 729 390
Netto finans		-3 960 067	-3 408 971
Resultat før skattekostnad		-2 687 358	2 908 223
Årsresultat		-2 687 358	2 908 223
Totalresultat		-2 687 358	2 908 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 687 358	2 908 223
Sum overføringer og disponeringer		-2 687 358	2 908 223



Organisasjonsnr: 850 385 432
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

62 670 038

62 670 038

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

3 556 911

4 112 327

Sum varige driftsmidler

66 226 949

66 782 365

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

390 109

433 272

Sum finansielle

anleggsmidler

390 109

433 272

Sum anleggsmidler

66 617 058

67 215 638

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

105 813

Andre fordringer

650 318

1 613 410

Sum fordringer

756 131

1 613 410

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

11 202 224

14 219 177

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

11 202 224

14 219 177

Sum omløpsmidler

11 958 356

15 832 586

SUM EIENDELER

78 575 414

83 048 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	50 200	50 200
Sum innskutt egenkapital	50 200	50 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 369 074	2 681 716
Sum opptjent egenkapital	-5 369 074	-2 681 716
Sum egenkapital	-5 318 874	-2 631 516
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 910 475	79 232 006
Øvrig langsiktig gjeld	3 872 127	3 927 707
Sum annen langsiktig gjeld	80 782 602	83 159 713
Sum langsiktig gjeld	80 782 602	83 159 713
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 494	574 726
Leverandørgjeld	730 485	1 720 945
Skyldige offentlige avgifter	122 138	96 699
Annen kortsiktig gjeld	2 235 568	127 656
Sum kortsiktig gjeld	3 111 685	2 520 026
Sum gjeld	83 894 288	85 679 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 575 414	83 048 224



Organisasjonsnr: 850 385 432
MANGLERUDVANGEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 95

MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MANGLERUDVANGEN 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:

29. april 2025 kl. 18:00, Manglerud Skole, i 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 honorarer
7. Oppgradering av lekestativene
8. Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget
9. Opprettelse av vedlikeholdsfond
10. Utredning/kartlegging av energiltak for borettslaget
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i MANGLERUDVANGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christopher Morgenstjerne er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøtet.



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) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 2024-2025 s.95.pdf
- 2. 0095 Revisjonsberetning.pdf
- 3. s.95 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 580 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 580 000,-



Sak 7

Oppgradering av lekestativene

Forslag fremmet av:

Ina Catrin Mikkelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om oppgradering av lekestativene i bakgården. Som mange av oss har lagt merke til er flere av dagens lekestativ blitt slitne og begynner å vise tegn på slitasje. Dette kan være en bekymring for både sikkerhet og estetikk, spesielt for de barnefamiliene som bruker området daglig.

Forslag til tiltak: Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.

Sikkerhet: Sørg for at de nye lekestativene er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder for offentlig lekeplassutstyr. Legge til mykt underlag, for eksempel gummibelagte fliser. Der det er sand i dag samler det seg store mengder vann og is.

Estetikk og miljø: Velg lekestativ som passer inn i bakgårdens design og bidrar til et trivelig og innbydende uteområde for både barn og voksne. Vurdere muligheten for å inkludere flere varierte aktiviteter, som balansestenger, klatrestativer og husker.

Fordeler ved oppgraderingen: Økt trivsel for barn og familier i borettslaget. Forbedret sikkerhet på lekeplassen. Økt verdi for borettslaget og et mer attraktivt uteområde for alle beboere. Bedre vedlikeholdsbehov over tid.

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til videre diskusjon om hvordan vi kan forbedre uteområdet vårt for både små og store beboere.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget da vi ønsker å tilrettelegge for økt trivsel for alle beboere gjennom hyggelige grøntarealer med flere bruksområder. Vi har allerede vurdert å oppgradere lekeplassen i de senere år, men av hensyn til økonomien har dette blitt satt på vent. Vi har også et ønske om å etablere en utendørsgym som kan være helsefremmende for flere beboere, ikke bare barnefamilier.

Borettslaget er så heldige at vi har en miljøkonto fra OBOS som kan benyttes til slike formål. Miljøkontoen fra OBOS er midler som borettslaget må bruke til miljørettede tiltak. Vi har tidligere også fått støtte til sykkelkur og beplantning.

Borettslaget har inngått avtale med Trigonor om årlig kontroll av lekeapparatene. Den årlige kontrollen kan vise at enkelte lekeapparater må byttes ut av hensyn til HMS.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å stemme for styrets forslag om å oppgradere lekeplassen i henhold til gjeldende regler for HMS

Forslag til vedtak

Erstatte eller oppgradere eksisterende lekestativ som er både trygge og funksjonelle for barn i ulike aldre. Vurdere alternative materialer som er mer holdbare og vedlikeholdsfrie, for eksempel rustfrie stålkomponenter eller plast som ikke forvitrer.



Sak 8

Bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget

Forslag fremmet av:

Ådne Aastveit

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker og fremme forslag til generalforsamlingen om å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Balkong er en ypperlig måte og kunne slappe av på om sommeren, det gir muligheten for å ta seg litt frisk luft uten og gå ut av leiligheten, samtidig som man kan pynte med litt blomster å nyte en kopp kaffe.

Jeg har nevnt dette for andre med tilsvarende leiligheter og alle jeg har snakket med var enig i at balkong hadde økt trivselen i borettslaget. Samtidig vil det også ha en positiv effekt på verdien av boligen.

Styrets innstilling

Dette forslaget har vært tatt opp flere ganger tidligere. Tidligere forslag har omfattet både utvidelse av eksisterende balkonger, etablering av balkonger på ett roms leilighetene i høyblokkene samt innglassing av balkongene. Borettslaget har brukt store beløp på å prosjektere ulike løsninger som deretter har blitt nedstemt med overveldende flertall på generalforsamlingene.

Kostnadene ved en eventuell etablering av balkonger på ettroms leilighetene vil måtte fordeles på alle beboere i hele borettslaget. Et balkongprosjekt vil medføre store kostnader noe som kan bety at nødvendige prosjekter må skyves på, og som vil medføre betydelig økning av felleskostnadene.

Styret ønsker å påpeke at de som har kjøpt ettroms leiligheter i vårt borettslag har gjort dette vel vitende om at det ikke er balkong på disse leilighetene.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det vedtas å bygge balkong på de midterste leilighetene i borettslaget.

Sak 9

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:

Martin Sagbakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Borettslaget har i dag ikke et dedikert vedlikeholdsfond, noe som kan føre til økonomiske utfordringer når større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter må gjennomføres. Uten en langsiktig økonomisk plan kan uforutsette utgifter resultere i plutselige økninger i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra beboerne.

Mange borettslag har allerede et vedlikeholdsfond, som gir økonomisk forutsigbarhet og gjør det enklere å planlegge nødvendige tiltak uten å belaste beboerne med store engangsutgifter.

Styrets innstilling

Styret mener at vi allerede har gjennomført store nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette inkluderer utskifting av alle rør, renovering av alle bad, utskifting av alle sikringsskap, bytte av alle vinduer, oppgradering av alle fasader, modernisering og utskifting av alle heiser, vedlikehold og utskifting av tak, samt etablering av avfallsbrønner. Balansen mellom lånopptak og oppsparte midler er håndtert på en god og sikker måte uten at felleskostnadene har økt betydelig.

Borettslaget har per i dag god økonomi med et betydelig beløp på sparekonto som kan benyttes dersom det oppstår uforutsette utgifter. Styret ser det derfor ikke som nødvendig å bygge opp et eget fond for større vedlikeholdsarbeider.

Etablering av et vedlikeholdsfond vil medføre en økning av felleskostnadene med øremerkede midler for å bygge opp fondet.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å opprette et vedlikeholdsfond for borettslaget. Dette innebærer: · Fastsette en årlig avsetning til fondet, basert på en økonomisk vurdering av vedlikeholdsbehov. · Gjennomføre en kartlegging av fremtidige vedlikeholdsprosjekter og kostnadsbehov. · Utarbeide en plan for hvordan fondet skal administreres og disponeres. · Vurdere alternative finansieringsmuligheter for å styrke fondet uten betydelige økninger i felleskostnadene. Styret bes legge frem en plan for opprettelsen og forvaltningen av fondet senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 10

Utredning/kartlegging av energiltak for borettslaget

Forslag fremmet av:

Martin Sagbakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formålet med forslaget er å vurdere helhetlige tiltak som kan redusere borettslagets samlede energiforbruk, gi lavere strømgjeldninger for beboerne og forbedre boligenes energikarakter. Dette inkluderer vurdering av luft-til-luft varmepumper, andre energieffektiviseringstiltak samt støtteordninger for gjennomføring av disse.

Enova tilbyr støtte til energikartlegging på opptil 200 000 kr for borettslag med mer enn 200 enheter, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for gjennomføring av kartleggingen.



Styret bes undersøke alle relevante muligheter og informere beboerne om funnene i utredningen, samt komme med forslag til tiltak når kartleggingen er utført.

Styrets innstilling

Styret har allerede gjort mange vurderinger rundt ENØK tiltak, iverksatt flere tiltak for besparelser og har i samråd med vaktmester god oversikt over borettslagets energiforbruk. Borettslaget har de senere år skiftet ut alle vinduer og pusset opp alle fasader, inkludert etterisolering av yttervegger. Vi har også investert i nye varmepumper og mer effektiv bruk av brensel i høyblokkene som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned.

Styret gjør fortløpende vurderinger sammen med vaktmestrene etter hvert som nye energiltak og alternativer lanseres på markedet. De senere årene har vi blant annet vurdert etablering av solcellepanel på takene, men etter befaringer og kartlegginger gjennomført av eksterne aktører på energiområdet, har vi blitt frarådet å gå videre med dette.

Borettslaget består av både høyblokker og lavblokker. Det å etablere luft til luft varmepumper på alle leiligheter vil være en enorm utgift for borettslaget, både når det gjelder prosjektering, montering, etablering av utvendige rørsystemer for avriming, samt kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold. Dette vil også medføre betydelig støv for alle beboere, i tillegg til at det medfører en vesentlig fasadeendring, noe som gjør at dette sannsynligvis ikke vil bli godkjent av Plan og bygg.

En ny utredning og prosjektering av energiltak vil føre til store kostnader for borettslaget. Dette er kostnader styret anser som lite hensiktsmessige da vi opplever at borettslaget allerede har god oversikt over de tiltakene som finnes.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for energiforbedrende tiltak i borettslagets bygninger. Utredningen skal inkludere:

- Kartlegging av eksisterende energiforbruk og tiltak for forbedring.
- Kostnadsestimat for relevante energiltak, inkludert, men ikke begrenset til installasjon av luft-til-luft varmepumper, bedre isolasjon og energieffektive løsninger.
- Mulige finansieringsalternativer, inkludert fellesfinansiering, individuell finansiering og tilskuddsordninger.
- Tilgjengelige støtteordninger fra Enova, Oslo kommune og eventuelle andre relevante aktører.

Styret bes presentere resultatene av utredningen og anbefale konkrete tiltak senest innen neste ordinære generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Loftesnes



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- June Schierning
- Lars Jonas Garberg
- Malene Larsen Paulgaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sivert Leth
- Henrik Fransrud

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

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 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Malene Larsen Paulgaard
- Reidar Loftesnes

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- June Schierning
- Vibeke Henny Strand

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøtet



- Velges på årsmøtet



STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2024/2025

- Styret har avholdt 15 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt flere møter og befaringer med Telia og Hancorn i forbindelse med reforhandling av avtale og etablering av fiber
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt i forbindelse med undersøkelser knyttet til mulighet for flere biloppstillingsplasser i borettslaget
- Styret har hatt flere møter og gjennomganger på telefon, e-post med ANEO (Ohmia Charging), om ferdigstilling av ladepunkter på våre biloppstillingsplasser
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 23 ganger
- Styret har behandlet 734 saker og besvart alle e-post som har kommet inn til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, brev, telefon- og sms-korrespondanse fra styremedlemmenes private e-postadresser og telefoner med beboere, OBOS og leverandører
- Det har blitt sendt ut 12 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 3 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 55 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 3 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 23 stk.
- Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; <http://manglerudvangen.borettslag.net>

Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal

I denne perioden har styret:

Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 3 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 23 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

Styret benytter ikke meldingstjenesten i Vibbo, da det blir for uoversiktlig å skulle forholde oss til flere kommunikasjonskanaler. Vi er opptatt av å bevare historikken for våre beboere, og benytter derfor kun e-postadressen manglerudvangen@gmail.com for elektroniske henvendelser til styret. Vi minner samtidig om at facebooksidene som er opprettet av beboere i borettslaget hverken blir lest eller besvart av styret.

Styret ønsker ikke å benytte Vibbo og har derfor etablert egen hjemmeside med adresse <http://manglerudvangen.borettslag.net>. All nyttig informasjon blir delt med våre beboere via hjemmesiden. Her ligger også alle nyhetsskrivene, samt husordensregler og vedtekter.

Styret bruker mye tid på daglige henvendelser fra beboere, samarbeidspartnere, eiendomsmeglere og potensielle leverandører på telefon, brev og e-post. Henvendelsene fra beboerne kommer hovedsakelig på kveldstid, i helger og på helligdager. Henvendelser fra leverandører, samarbeidspartnere og tilbydere kommer som regel i arbeidstiden. Styret anslår at det legges ned mer enn to årsverk i arbeidstimer.



Borettslaget har to fulltidsansatte vaktmestre; Johnny Lindseth og Stian Skaug. Styret har et veldig godt samarbeid med vaktmestrene og kommuniserer med dem daglig, enten pr. samtale eller pr. e-post. Vaktmestrene sørger for nødvendig vedlikehold av fellesarealer inne og ute, sørger for at heiser og fyrrom fungerer slik det skal og hjelper beboere ved behov. Det å ha to fast ansatte vaktmestre i et så stort borettslag som Manglerudvangen gir beboerne et servicetilbud innleide vaktmestre vanskelig vil kunne konkurrere med. Ved for eksempel snøfall eller isdannelse utenfor inngangspartiene, arbeider vaktmestrene overtid og starter tidligere på morgenen for å sørge for at alle beboere skal kunne ferdes trygt. I tillegg har borettslaget store grøntarealer, som det ville bli kostbart å leie inn gartnere til å vedlikeholde.

Styret har, i samarbeid med vaktmestrene, jobbet iherdig for å få ned kostnadene for fyring/brensel i høyblokkene. Det har lenge vært slik at beboerne måtte betale inn for merforbruk, men det siste året har iverksatte tiltak ført til at beboerne fikk tilbakebetalt et beløp etter avregning av brenselsregnskapet for første gang på veldig mange år. Styret og vaktmestrene har sørget for investering i nye varmpumper og mer effektiv bruk av brensel som gjør at forbruket av biobrensel har gått drastisk ned. Disse investeringene fremkommer i driftsregnskapet for 2024 under Drift og vedlikehold, og er årsaken til avviket i forhold til det som var budsjettet.

Etter generalforsamlingen fikk styret i oppdrag å utrede muligheten for å etablere flere biloppstillingsplasser i borettslaget. Dette til tross for at forslaget som ble fremmet vedrørende etablering av flere plasser ble nedstemt av generalforsamlingen. Styret har hatt flere møter og befaringer sammen med OBOS prosjekt for å utrede hvilke muligheter som finnes.

Kostnadsoverslag og konklusjonen fra OBOS prosjekt er:

Kostnadsoverslag

Prosjektering og søknadsprosess (PBE og Elvia) - Landskapsarkitekt AS + Rådgivende ingeniør elektro kr. 350.000, -

Prosjektadministrasjon – OBOS Prosjekt AS kr. 1.000.000, -

Gjennomføring – Entreprenør AS kr. 30.000.000, -

Kostnadsestimater er grovt og eks. mva.

...

Konklusjon:

Vår vurdering er at å etablere nye parkeringsplasser vil være en kostnadsfull prosess. Det er vanskelig å se for seg at de foreslåtte arealene til nye parkeringsplasser er reelle alternativer for parkering med bakgrunn i Oslo kommune sin strategi for bevaring av verdifull grønnstruktur og strategien som omhandler «hverdagsbyen» hvor kommunen innbyggere skal kunne dekke sine behov uten bruk av personbil. Plan- og bygningsetaten vil trolig ikke godkjenne at det etableres flere parkeringsplasser i borettslaget da dette ikke er i tråd med gjeldene kommuneplan.

Som følge av slitasje har styret og vaktmestrene sørget for at takene på begge bygningene i Plogveien er rehabilitert. Styret følger med på tilstanden til alle takene og iverksetter nødvendige tiltak der det trengs.

Styret har også det siste året fulgt opp avslaget på etablering av avfallsbrønner i Plogveien og Beiteveien. Den endelige avgjørelsen fra kommunen gjør at vi fortsatt må ha en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien beholder søppelsjaktene.



Styret og vaktmestrene har fulgt opp ønsket fra generalforsamlingen om at de gamle søppelrommene i lavblokkene i Rugveien pusses opp og gjøres om til utvendige boder.

Helt siden asfalteringen av Rugveien for noen år siden har styret sendt utallige klager til kommunen på at fartshumpen ved gangveien mot Wetlesens vei ble fjernet. Våre klager førte frem til slutt og fartshumpen ble reetablert i fjor sommer.

Styret har hatt tett dialog med Aneo i forbindelse med ferdigstilling av ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass.

Styret mottar hver måned henvendelser der naboer klager på hverandre. Dette er naturlig i et stort borettslag der så mange mennesker må forholde seg til hverandre. Mange av henvendelsene dreier seg om støy, brudd på husordensreglene og brudd på regler for bruk av fellesvaskeriene. Vi oppfordrer naboer til å snakke med hverandre i stedet for å klage til styret, da slike klager ofte kan føre til at konflikter oppstår eller eskaleres.

Når styret mottar klager med påstand om tydelig brudd på husordensreglene, er vi pålagt å ta kontakt med den eller de klagen er rettet mot slik at de kan komme med sin versjon av saken. Dette kan føre til at saken eskaleres til en litt større konflikt enn dersom beboerne selv hadde tatt kontakt med naboen det gjelder. Ved mottatt klage sender styret i første omgang et brev til beboeren det gjelder for å informere om at vi har mottatt klage på ham/henne. Ved gjentatte klager sender styret advarsler til beboeren, og vurderer om saken skal løftes til forliksråd eller juridisk avdeling i OBOS. I ytterste konsekvens kan gjentatte brudd på husordensreglene føre til tvangssalg.

Enkelte beboere tar seg til rette i fellesvaskeriene og dette fører til klager til styret. Slike klager er vanskelig å håndtere, da det sjelden er mulig å bevise hvem som har tatt seg til rette i andres vasketid. Dersom styret mottar klage på navngitt beboer, vil denne håndteres i tråd med øvrige naboklager. I de øvrige tilfellene kan styret kun oppfordre beboere til å ta hensyn til hverandre gjennom det månedlige nyhetsskrivet.

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget, både ordinære plasser og elbilplasser. Styret har tildelt 23 plasser i år. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nrområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

Styret har avtale med firmaet PHM Skadedyrkontroll, som foretar hyppige kontroller og setter ut feller for skadedyr i borettslaget. Styret mottar rapporter hvert kvartal som viser hvor problemene med skadedyr er størst og hvordan dette endrer seg eller holder seg stabilt over tid. For å minske bestanden av skadedyr er det viktig at beboere ikke mater fugler eller av andre grunner kaster mat ut fra vinduer og balkonger.

Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov. Styret har hatt planer om å skifte ut noen av lekeapparatene på lekeplassen. Se mer om dette under forslag A til generalforsamlingen.

Borettslaget har avtale med vaskefirmaet Ren Service AS om ukentlig renhold i fellesarealene.



Velferd i borettslaget

Borettslaget gjennomførte den årlige julegrantenningen i borettslaget første søndag i advent i fjor. Det ble servert gløgg og pepperkaker til de mange beboerne som møtte opp. Nissen kom med overraskelse til stor glede for barna.

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET FØLGER OPP:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinparken til vaktmestrene

Vedlikehold og utskifting av lekeapparater

Utskifting av dører til kjellerrom i høyblokkene som følge av hærverk og innbrudd



Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 15 av 31 0095 Revisjonsberetning.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, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		13 312 560	13 397 667
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 687 358	2 908 223
Tilbakeføring av avskrivning	14	555 417	553 798
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-1 057 876
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 321 531	-2 481 394
Innsk. øremerk. bankkto		-12 417	-7 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 465 889	-85 107
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 846 671	13 312 560
<i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i>			
Omløpsmidler		11 958 356	15 832 586
Kortsiktig gjeld		-3 111 685	-2 520 026
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 846 671	13 312 560



MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 910 545	4 581 283	4 862 832	4 903 032
Innkrevde felleskostnader	2	17 455 813	17 475 946	17 603 168	18 610 968
Andre inntekter	3	322 832	593 073	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 689 190	22 650 302	22 586 000	23 634 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 613 111	-1 544 856	-1 500 000	-1 600 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-580 000
Avskrivninger	14	-555 417	-553 798	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 375	-23 375	-26 000	-27 000
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000	-7 400
Forretningsførerhonorar		-396 255	-376 310	-399 000	-419 000
Konsulenthonorar	7	-506 710	-146 366	-190 000	-140 000
Kontingenter		-100 400	-100 400	-100 400	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 951 263	-4 154 318	-4 200 000	-4 500 000
Forsikringer		-538 244	-756 010	-900 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-4 356 387	-3 692 777	-4 329 000	-4 920 640
Ladekostnader EL-bil		-67 286	0	0	-60 000
Energi/fyring		-1 145 920	-1 098 036	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 405 180	-2 292 949	-2 407 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 196 934	-1 036 911	-1 120 500	-1 142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 416 481	-16 333 107	-17 028 900	-17 896 040
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 272 709	6 317 194	5 557 100	5 737 960
DRIFTSRESULTAT		1 272 709	6 317 194	5 557 100	5 737 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	401 591	320 419	0	0
Finanskostnader	12	-4 361 658	-3 729 390	-4 321 000	-4 238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 960 067	-3 408 971	-4 321 000	-4 238 000
ÅRSRESULTAT		-2 687 358	2 908 223	1 236 100	1 499 960
Overføringer:					
Udekket tap		-2 687 358	0		
Til annen egenkapital		0	2 908 223		



MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	14	3 556 911	4 112 327
Miljøbankkonto, øremerket		390 109	433 272
SUM ANLEGGSMIDLER		66 617 058	67 215 638
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105 813	0
Forskuddsbetalte kostnader		616 930	1 044 146
Andre kortsiktige fordringer	15	33 388	17 570
Energiavregning		0	551 694
Driftskonto OBOS-banken		912 823	2 827 168
Skattetrekkkonto OBOS-banken		65 989	46 460
Sparekonto OBOS-banken		10 223 413	11 345 549
SUM OMLØPSMIDLER		11 958 356	15 832 586
SUM EIENDELER		78 575 414	83 048 224
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Udekket tap	16, 18	-5 369 074	-2 681 716
SUM EGENKAPITAL		-5 318 874	-2 631 516
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	76 910 475	79 232 006
Borettsinnskudd	20	3 505 000	3 505 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	367 127	422 707
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 782 602	83 159 713
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		730 485	1 720 945
Skyldige offentlige avgifter	22	122 138	96 699
Påløpte renter		23 494	379 452
Påløpte avdrag		0	195 274
Energiavregning	17	2 101 856	0
Annen kortsiktig gjeld	23	133 712	127 656
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 111 685	2 520 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 575 414	83 048 224



Pantstillelse	24	124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025

Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes

Gro Mette Andersen

June Schierning

Vibeke Henny Strand

Malene Larsen Paulgaard



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 167 572
Parkeringsleie	319 600
Leie	96 840
A konto oppvarming	3 204
Leie tidl.år	350
Kapitalkostnader på IN-lån	4 894 727
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 818
Overført til kapitalkostnader	-4 910 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 587 566



REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-124 392
Parkering	-4 157
A konto oppvarming	-3 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 455 813

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning	2 646
Utleie av basestasjon	137 767
Energiavregning	5 852
Refusjon IF Skade	13 586
Miljøfond	162 981
SUM ANDRE INNTEKTER	322 832

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 023 500
Overtid	-90 767
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 000
Påløpte feriepenger	-133 712
Fri bil, tlf etc.	-8 784
Fri bolig	-39 600
Naturalytelser speilkonto	48 384
Arbeidsgiveravgift	-270 954
Pensjonskostnader innskudd	-33 398
AFP-pensjon	-35 855
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-783
Arbeidsklær	-13 361
Andre personalkostnader	-2 780
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 613 111

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 550 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-469 543
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 127
Andre konsulentonorarer, Plan- og Bygningsetaten	-8 040
SUM KONSULENTHONORAR	-506 710

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 153 214
Drift/vedlikehold VVS	-276 029
Drift/vedlikehold elektro	-1 271 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 209 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-385 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-417 619
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-367 048
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	138 244
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 951 263

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 014 505
Feieavgift	-59 840
Renovasjonsavgift	-1 282 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 356 387

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 004
Container	-57 261
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 087
Verktøy og redskaper	-12 036
Driftsmateriell	-36 139
Lyspærer og sikringer	-13 345
Vakthold	-11 037
Renhold ved firmaer	-717 096
Andre fremmede tjenester	-55 921
Kontor- og datarekvisita	-13 238
Trykksaker	-15 372
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Velferdskostnader	-12 876
Andre kontorkostnader	-2 360
Telefon, annet	-51 690
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 193
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-141 779
Bank- og kortgebyr	-3 002
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 196 934

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 303
Renter av sparekonto i OBOS-banken	390 281
Andre renteinntekter	7
SUM FINANSINNTEKTER	401 591

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

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-1 275 906
Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-3 085 383
Renter på leverandørgjeld	-369
SUM FINANSKOSTNADER	-4 361 658

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1951	23 151 100
Tilgang 1994	37 177 400
SUM BYGNINGER	60 328 500

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.148/bnr.275 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1001, 1022 og 1023.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	86 250	
Avskrevet tidligere	-43 125	
Avskrevet i år	-17 250	
		25 875
Feiemaskin		
Tilgang 2020	62 500	
Avskrevet tidligere	-39 583	
Avskrevet i år	-12 500	
		10 417
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2016	256 388	
Avskrevet tidligere	-256 387	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	130 000	
Avskrevet tidligere	-91 000	
Avskrevet i år	-26 000	
		13 000
PC nr. 2		
Kostpris	17 995	
Avskrevet tidligere	-17 994	
		1
Traktor nr. 1		
Kostpris	677 350	
Avskrevet tidligere	-96 764	
Avskrevet i år	-96 764	
		483 821
Traktor nr. 4		
Tilgang 2015	507 576	
Avskrevet tidligere	-507 575	
		1



PC skjerm			
Tilgang 2016	31 365		
Avskrevet tidligere	-31 364		
			1
Hagemøbler			
Kostpris(Tilgang 2023)	67 351		
Avskrevet tidligere	0		
Avskrevet i år	-16 838		
			50 513
Hagemøbler			
Kostpris	84 550		
Avskrevet tidligere	-33 820		
Avskrevet i år	-16 910		
			33 820
Kameraanlegg			
Kostpris	313 175		
Avskrevet tidligere	-104 392		
Avskrevet i år	-104 392		
			104 392
Styrom			
Tilgang 1998	406 750		
			406 750
Vaskemaskin			
Kostpris	80 575		
Avgang 2000	-80 575		
			0
Avfallsanlegg			
Kostpris	2 647 628		
Avskrevet tidligere	-529 526		
Avskrevet i år	-264 763		
			1 853 339
Garasjeanlegg			
Tilgang 1962	72 843		
			72 843
Parkanlegg			
Kostpris	502 136		
			502 136
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3 556 911
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-555 417
NOTE: 15			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Avregningskonto IN-lån			33 388
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			33 388

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-5 369 074
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-5 369 074

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 110 482
SUM INNTEKTER	-2 110 482

KOSTNADER

Vedlikehold	10 831
Fyringsolje	643 935
Strøm	165 715
SUM KOSTNADER	820 481

Uoppgjorte avregninger -811 855

SUM ENERGIAVREGNING -2 101 856

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 909 465	
Nedbetalt i år	496 369	
		-22 594 166

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån)	-71 524 997	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 383 526	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 825 162	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-54 316 309

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-76 910 475****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-3 505 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 505 000****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-367 127
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-367 127****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-65 989
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-56 149
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-122 138****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-133 712
-------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-133 712**

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	76 910 475
Bregnede IN-forpliktelser	0
TOTALT	80 415 475

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 328 500
Tomt	2 341 538
TOTALT	62 670 038



Hei,

Vi innstiller Reidar Loftesnes som styreleder

Vi velger å ikke innstille styremedlemmene, og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i styret. Følgende kandidater stiller til valg:

Malene Paulgaard (gjenvalg)

June Schierning (gjenvalg)

Lars Jonas Garberg (ny kandidat)

Vi velger å ikke innstille valgkomiteen og ønsker at årsmøtet tar stilling til hvem de vil ha i valgkomiteen for neste år.

Mvh

Tobias Rød / Valgkomiteen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 95 Selskapsnavn: MANGLERUDVANGEN 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.