



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 05.03.2025

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, 24.03.2026



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		822 384	737 492
Sum inntekter		822 384	737 492
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 277	8 277
Annen driftskostnad		529 852	552 689
Sum kostnader		586 051	608 888
Driftsresultat		236 333	128 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 517	1 623
Sum finansinntekter		1 517	1 623
Annen finanskostnad		208 622	179 982
Sum finanskostnader		208 622	179 982
Netto finans		-207 105	-178 359
Resultat før skattekostnad		29 228	-49 755
Årsresultat		29 228	-49 755
Totalresultat		29 228	-49 755
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		29 228	-49 755
Sum overføringer og disponeringer		29 228	-49 755



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		3 884 000	3 884 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		183 220	191 497
Sum varige driftsmidler		4 067 220	4 075 497
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		4 088 942	4 093 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 945	
Sum fordringer		5 945	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 213	240 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 213	240 478
Sum omløpsmidler		207 158	240 478
SUM EIENDELER		4 296 100	4 334 441



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		279 640	308 868
Sum opptjent egenkapital		-279 640	-308 868
Sum egenkapital		-278 440	-307 668
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 369 659	3 415 148
Øvrig langsiktig gjeld		1 203 368	1 200 811
Sum annen langsiktig gjeld		4 573 027	4 615 959
Sum langsiktig gjeld		4 573 027	4 615 959
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 131	21 942
Leverandørgjeld		382	4 208
Sum kortsiktig gjeld		1 513	26 150
Sum gjeld		4 574 540	4 642 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 296 100	4 334 441



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333992

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 05.03.2025

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, 17.03.2025



Organisasjonsnr: 952 382 454
MANSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		822 384	737 492
Sum inntekter		822 384	737 492
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 277	8 277
Annen driftskostnad		529 852	552 689
Sum kostnader		586 051	608 888
Driftsresultat		236 333	128 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 517	1 623
Sum finansinntekter		1 517	1 623
Annen finanskostnad		208 622	179 982
Sum finanskostnader		208 622	179 982
Netto finans		-207 105	-178 359
Resultat før skattekostnad		29 228	-49 755
Årsresultat		29 228	-49 755
Totalresultat		29 228	-49 755
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		29 228	-49 755
Sum overføringer og disponeringer		29 228	-49 755



Organisasjonsnr: 952 382 454
MANSTAD 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		3 884 000	3 884 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		183 220	191 497
Sum varige driftsmidler		4 067 220	4 075 497
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		4 088 942	4 093 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 945	
Sum fordringer		5 945	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 213	240 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 213	240 478
Sum omløpsmidler		207 158	240 478
SUM EIENDELER		4 296 100	4 334 441

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	279 640	308 868
Sum opptjent egenkapital	-279 640	-308 868
Sum egenkapital	-278 440	-307 668
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 369 659	3 415 148
Øvrig langsiktig gjeld	1 203 368	1 200 811
Sum annen langsiktig gjeld	4 573 027	4 615 959
Sum langsiktig gjeld	4 573 027	4 615 959
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 131	21 942
Leverandørgjeld	382	4 208
Sum kortsiktig gjeld	1 513	26 150
Sum gjeld	4 574 540	4 642 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 296 100	4 334 441



Organisasjonsnr: 952 382 454
MANSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3572

MANSTAD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MANSTAD BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mars 2025 kl. 18:00, Manstadåsen 4.

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. Lydisolering mellom etasjer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MANSTAD 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

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges under møtet



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. Revisjonsberetning for Manstad Borettslag - 2024.pdf
- 2. 3572 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 42 000



Sak 7

Lydisolering mellom etasjer

Forslag fremmet av:

Monica Glemminge 8b

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er veldig plaget av trinnlyd fra beboer i 2.etg. Dette har vært MEGET plagsomt over flere år, og er ødeleggende for livskvalitet og trivsel.

Synes det er på tide at dette tas tak i slik at det kan møte dagens standard for lydisolering.

Har vært i kontakt med div firmaer for prisoverslag, men samtlige forteller at de må på befaring før prisoverslag kan gis

Styrets innstilling

Lydisolering er noe hver andelseier må stå for selv.

Forslag til vedtak

Andelseiere står fritt til å pusse opp leilighetene sine om det er behov for det innenfor rammen av deres vedlikeholdsplikt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pia Strand

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elvia Lørdahl
- Mariel Iren Møller

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kaja Frisch Grundvig
- Kari Skau



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Pia Strand

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mariel Iren Møller



Styrets årsrapport

Styret har også i denne perioden, hatt et stort fokus på økonomien med å begrense utgifter borettslaget har. Dette grunnet stadig økninger i faste utgifter.

Arbeid som derfor tidligere har blitt utført av eksterne firmaer, forsøker vi nå å gjennomføre på dugnad.

Vi har gjennomført dugnad både vår og høst. Styret ønsker virkelig å berømme oppmøte og innsatsen på begge dugnadene, dette betyr mye for fellesskapet. Spesielt dugnaden som ble gjennomført på vårparten, bar preg av rekordgodt oppmøte.

Styret har gjennomført nødvendige styremøter, samt avholdt budsjettmøter med eiendomsforvalter i Obos.

Det har blitt gjennomført utskiftning av 1 vindu som bar preg av store råteskader. Dette arbeidet ble gjennomført i desember 2024.

Styret ønsker å vente med større vedlikeholdsarbeid til økonomien har stabilisert seg noe mer, dette gjelder bl.a. rehabilitering av garasjeanlegget. Enn så lenge så er ikke dette helt prekært. Resterende bygningsmasse er i god stand etter det omfattende oppussingsarbeidet i de senere år.

Borettslaget har valgt å fortsette avtalen med Onsøy snø og utemiljø AS til snømåking. Det er viktig at man forsøker å parkere slik at de kommer godt til når de skal måke, eventuelt at man flytter bilen når man ser de kommer.

Den årlige brannkontrollen ble dessverre noe forsinket, da firmaet vi tidligere har brukt ikke lengre eksisterer. Vi har derfor nå inngått avtale med Presto brannteknikk AS.

Styret ber om at beboere henviser gjester til gjesteparkeringen, slik at man ikke parkerer slik at det kan være til sjenanse for andre beboere. Er det fullt på parkeringen, er det et alternativ å parkere rett foran egen garasjeport.

Vi ønsker også å minne om at det er lytt mellom leilighetene, spesielt mellom etasjene, men også til naboileilighetene. Så alle bør tilstrebe å ta hensyn til de som bor under/over/ved siden av.

Avslutningsvis ønsker styrt å minne alle beboere om egen vedlikeholdsplikt. Manglende vedlikehold kan også medføre følgeskader til andres leiligheter, som man da vil kunne bli ansvarlig for. Viser forøvrig til våre vedtekter, hvor det fremkommer hvem som er ansvarlig for hva.

Styret

Manstad borettslag



Til generalforsamlingen i Manstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manstad 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning for Manstad Borettslag - 2024.pdf



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>.

Sarpsborg, 19. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



MANSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 382 454, KUNDENR. 3572

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.			
		214 328	308 153
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)			
		29 228	-49 755
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 277	8 277
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-45 489	-51 955
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-8 683	-93 824
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		205 645	214 329
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		207 158	240 479
Kortsiktig gjeld		-1 513	-26 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		205 645	214 329



MANSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 382 454, KUNDENR. 3572

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	822 384	736 092	839 000	962 189
Ladeinntekter EL-bil		0	1 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		822 384	737 492	839 000	962 189
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-5 922	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Avskrivninger	13	-8 277	-8 277	-6 052	-6 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-43 795	-41 590	-45 000	-46 000
Konsulenthonorar	6	-6 638	-2 661	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-39 439	-131 469	-74 000	-104 000
Forsikringer		-75 506	-56 339	-62 000	-89 000
Festeavgift		-3 999	-3 999	-4 000	-4 000
Kommunale avgifter	8	-234 508	-196 297	-212 000	-273 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 000	-73 800	-77 000	-87 000
Andre driftskostnader	9	-32 942	-38 509	-39 700	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-586 051	-608 888	-581 152	-715 400
DRIFTSRESULTAT		236 333	128 604	257 848	246 789
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 517	1 623	0	0
Finanskostnader	11	-208 622	-179 982	-213 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 105	-178 359	-213 000	-206 000
ÅRSRESULTAT		29 228	-49 755	44 848	40 789
Overføringer:					
Udekket tap		0	-49 755		
Reduksjon udekket tap		29 228	0		



MANSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 382 454, KUNDENR. 3572

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 884 000	3 884 000
Andre varige driftsmidler	13	183 220	191 497
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
SUM ANLEGGSMIDLER		4 088 942	4 093 963
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 945	0
Driftskonto OBOS-banken		197 064	236 475
Sparekonto OBOS-banken		4 149	4 004
SUM OMLØPSMIDLER		207 158	240 479
SUM EIENDELER		4 296 100	4 334 441
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-279 640	-308 868
SUM EGENKAPITAL		-278 440	-307 668
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 369 659	3 415 148
Borettsinnskudd	16	1 182 800	1 182 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	20 568	18 011
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 573 027	4 615 959
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		382	4 208
Påløpte renter		1 131	17 954
Påløpte avdrag		0	3 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 513	26 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 296 100	4 334 441
Pantstillelse	18	4 782 800	4 782 800
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 18.02.2025			
Styret i Manstad Borettslag			
Marie Iren Møller/s/	Elvia Lørdahl/s/	Pia V. Strand/s/	

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

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	822 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	822 384

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 42 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 638
SUM KONSULENTHONORAR	-6 638

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 263
Drift/vedlikehold elektro	-2 773
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-829
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 815
Kostnader dugnader	-760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 439

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 000
Kommunale avgifter	-194 508
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-234 508

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 247
Snørydding	-25 813
Andre fremmede tjenester	-248
Andre kontorkostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-2 060
Velferdskostnader	-291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 942

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	673
Renter av sparekonto i OBOS-banken	844
SUM FINANSINNEKTER	1 517

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-208 622
SUM FINANSKOSTNADER	-208 622

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	3 884 000
SUM BYGNINGER	3 884 000

Gnr.111/bnr.52

Tomten er festet til 01.12.2082. Feste kontrakten ble inngått 01.09.1983 og festeavgiften kan reguleres med minst 10 års mellomrom.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder			
Kostpris	55 625		
Avskrevet tidligere	-4 821		
Avskrevet i år	-2 225		
			48 579
Garasjeanlegg			
Kostpris	276 472		
Avskrevet tidligere	-215 654		
Avskrevet i år	-5 530		
			55 288
Radonbrønner			
Tilgang 2017	58 850		
			58 850
Redskapsbod			
Kostpris	26 115		
Avskrevet tidligere	-5 090		
Avskrevet i år	-522		
			20 503
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			183 220
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-8 277

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-3 495 449		
Nedbetalt tidligere	80 301		
Nedbetalt i år	45 489		
			-3 369 659
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-3 369 659

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-1 182 800		
SUM BORETTSSINNSKUDD			-1 182 800

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 568
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 568

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 800
Pantelån	3 369 659
TOTALT	4 552 459

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

Bygninger	3 884 000
TOTALT	3 884 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.03.25

Selskapsnummer: 3572 Selskapsnavn: MANSTAD 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.