



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 805 507	3 447 568
Sum inntekter		6 805 507	3 447 568
Kostnader			
Lønnskostnad		190 167	199 675
Annen driftskostnad		2 307 168	18 898 478
Sum kostnader		2 497 334	19 098 153
Driftsresultat		4 308 172	-15 650 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 835	389
Sum finansinntekter		6 835	389
Annen finanskostnad		955 688	484 873
Sum finanskostnader		955 688	484 873
Netto finans		-948 853	-484 484
Ordinært resultat før skattekostnad		3 359 319	-16 135 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 359 319	-16 135 069
Årsresultat		3 359 319	-16 135 069
Totalresultat		3 359 319	-16 135 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 359 319	-16 135 069
Sum overføringer og disponeringer		3 359 319	-16 135 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 817 440	7 817 440
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		7 817 441	7 817 441
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 027	
Sum finansielle anleggsmidler		56 027	0
Sum anleggsmidler		7 873 468	7 817 441
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		109 535	
Andre fordringer			62 395
Sum fordringer		109 535	62 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 903 829	1 978 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 903 829	1 978 290
Sum omløpsmidler		7 013 364	2 040 684
SUM EIENDELER		14 886 832	9 858 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 871 955	26 231 275
Sum opptjent egenkapital		-22 871 955	-26 231 275
Sum egenkapital		-22 866 755	-26 226 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 801 524	34 434 491
Øvrig langsiktig gjeld		793 748	738 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 595 272	35 172 491
Sum langsiktig gjeld		37 595 272	35 172 491
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 824	3 585
Leverandørgjeld		144 143	867 549
Skyldige offentlige avgifter		6 348	40 575
Sum kortsiktig gjeld		158 315	911 709
Sum gjeld		37 753 588	36 084 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 886 832	9 858 125



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407471

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 805 507	3 447 568
Sum inntekter		6 805 507	3 447 568
Kostnader			
Lønnskostnad		190 167	199 675
Annen driftskostnad		2 307 168	18 898 478
Sum kostnader		2 497 334	19 098 153
Driftsresultat		4 308 172	-15 650 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 835	389
Sum finansinntekter		6 835	389
Annen finanskostnad		955 688	484 873
Sum finanskostnader		955 688	484 873
Netto finans		-948 853	-484 484
Ordinært resultat før skattekostnad		3 359 319	-16 135 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 359 319	-16 135 069
Årsresultat		3 359 319	-16 135 069
Totalresultat		3 359 319	-16 135 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 359 319	-16 135 069
Sum overføringer og disponeringer		3 359 319	-16 135 069



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 817 440	7 817 440
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		7 817 441	7 817 441
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 027	
Sum finansielle anleggsmidler		56 027	0
Sum anleggsmidler		7 873 468	7 817 441
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		109 535	
Andre fordringer			62 395
Sum fordringer		109 535	62 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 903 829	1 978 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 903 829	1 978 290
Sum omløpsmidler		7 013 364	2 040 684
SUM EIENDELER		14 886 832	9 858 125

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital	5 200	5 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 871 955	26 231 275
Sum opptjent egenkapital	-22 871 955	-26 231 275
Sum egenkapital	-22 866 755	-26 226 075
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 801 524	34 434 491
Øvrig langsiktig gjeld	793 748	738 000
Sum annen langsiktig gjeld	37 595 272	35 172 491
Sum langsiktig gjeld	37 595 272	35 172 491
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 824	3 585
Leverandørgjeld	144 143	867 549
Skyldige offentlige avgifter	6 348	40 575
Sum kortsiktig gjeld	158 315	911 709
Sum gjeld	37 753 588	36 084 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 886 832	9 858 125



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Manglerudlia Borettslag

8. mai 2023

Selskapsnummer: 202





Velkommen til årsmøte i Manglerudlia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2023 kl. 18:00, Manglerud Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Manglerudlia Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Vestgård er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport,regnskap,årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse for foreslås satt til kr 100 000 som fordeles på styrets ordinære styremedlemmer.

I tillegg til dette mottar ekstern styreleder honorar iht. avtale som ble vedtatt i GF 2022.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Henning Martinsen
- Hege Hammersmark Nordhagen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Staven Lundereng
- Tonje Olafsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Hege Hammersmark	Wetlesens Vei 51
Styremedlem	Geir Henning Martinsen	Wetlesens Vei 38
Styremedlem	Ricardo Rodriguez	Otto Sogns Vei 7
Styremedlem	Magnor Samueljord	Wetlesens Vei 31
Varamedlem	Marie Staven Lundereng	Wetlesens Vei 53
Varamedlem	Tonje Olafsen	Wetlesens Vei 45 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Henning Martinsen Wetlesens Vei 38

Varadelegert

Hege Hammersmark Wetlesens Vei 51

Valgkomiteen

Hilde Helland Wetlesens Vei 30
Anne Lise Rørby Rugveien 51

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Manglerudlia Borettslag

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570371, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 259

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

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

Manglerudlia Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har ilar styreperioden 2022-2023 bl.a. utført følgende arbeider:

- Den daglige oppfølgingen av borettslagets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra beboerne på mail/Vibbo. Manglerudlia er et aktivt borettslag, så henvendelsene er mange og vi forsøker å svare relativt raskt etter beste evne. Men beboerne må også være klar over at enkelte spørsmål er kompliserte/vanskelige å svare på, og krever tid (undersøkelser, styrebehandling).
- Styret har avholdt jevnlig styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Budsjettarbeid.
- Oppfølging og avslutning av brann sikringsprosjektet som ble igangsatt i forrige styreperiode. Oppfølgingen av dette prosjektet har krevd betydelig med arbeid fra styrets side. Dette prosjektet hadde kommet skjevt avgårde før vår styreperiode, og det å rette opp et prosjekt som har kommet litt feil ut krever sitt. Bl.a. var det som kjent slik at prosjektleder som opprinnelig ble engasjert fra OBOS ikke fungerte, slik at det gamle styret fikk dette arbeidet i fanget. Det var også uheldig at styret i borettslaget ble som en slags mellommann ifm. innredning av kjellerne på rekkehusene (mht. finansiering, betaling av fakturaer etc.). Her burde det vært organisert slik at all dialog mellom entreprenør og hver enkelt beboer skulle ha gått direkte, dette hadde spart styret og antakelig også alle beboerne for masse frustrasjon og tidsforbruk. Uansett gjort er gjort, og vi er nå endelig helt i sluttfasen av prosjektet. Alle penger borettslaget har hatt utestående for hver enkelt kjellerinnredning er betalt tilbake, de som skulle ha delvis særskilt lån har fått det, og avtaler for overføring av kjellerarealet er inngått med alle det gjelder. Vi har videre gjennomført endelig sluttbefaring i alle rekkehuskjellerne den 26.04 for å sikre at brannskillene mellom enhetene er som de skal. Her var både Terje fra entreprenøren og vår brannvernkonsulent Anthony med. Det ble påpekt kun mindre ting som vil bli rettet opp veldig snart. Slik at vi nå omsider kan avslutte dette prosjektet.
- Vindusutskifting. Vi har fått mange henvendelser mht. ønske om å skifte ut vinduet på borettslagets regning ilar 2022, men vi har som kjent et begrenset årlig budsjett for skifte av vinduer. Arbeidet med å bestemme hvem som skal få nye vinduer og når dette skal skjer har dessverre tatt for lang tid, både pga. Stor arbeidsmengde for styret på andre saker, samt det faktum at det har vært vanskelig å få priser fra flere entreprenører. Denne saken fortsetter i 2023, og vi forventer å komme med noe konkret her snart.
- Ettersyn av Brannsikringsutstyr.
- Oppfølging av forsikringsavtale for å være sikker på at BL er fullverdiforsikret etter diverse ombygginger. Det er det.
- Oppfølging av snømåking og strøing.
- Innkjøpt strøkasser til egen strøing om vinteren.
- Sett på avtale for ambulerende vaktmestertjeneste for BL (type 1 gang hver 14 dag for forefallende oppgaver).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 4,3% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 22 Årsrapport, regnskap, årsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 128 975	1 396 812	1 128 975	6 855 049
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 359 319	-16 135 069	927 975	710 644
Tillegg for nye langsiktige lån	15 3 239 386	34 486 298	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -872 353	-18 619 066	-892 000	-765 000
Innsk. øremerk. bankkto	-279	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 726 073	-267 837	35 975	-54 356
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 855 049	1 128 975	1 164 950	6 800 693
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 013 364	2 040 684		
Kortsiktig gjeld	-158 315	-911 709		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 855 049	1 128 975		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 882 756	3 445 568	3 742 000	4 075 000
Innbetalinger		2 922 751	0	0	0
Andre inntekter		0	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 805 507	3 447 568	3 742 000	4 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 500	-24 675	-17 625	-21 150
Styrehonorar	4	-166 667	-175 000	-125 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-5 920	-5 500	-6 700
Forretningsførerhonorar		-90 515	-88 310	-90 000	-90 515
Konsulenthonorar	6	-102 285	-49 901	-200 000	-95 000
Kontingenter		-10 400	-10 400	-10 400	-10 400
Drift og vedlikehold	7	-769 569	-17 391 543	-400 000	-400 000
Forsikringer		-283 420	-264 739	-266 000	-302 692
Kommunale avgifter	8	-579 736	-544 010	-506 500	-586 820
Energi/fyring		-112 313	-123 297	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 579	-268 742	-260 000	-249 579
Andre driftskostnader	9	-99 601	-151 616	-100 000	-27 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 497 335	-19 098 153	-2 081 025	-2 040 356
DRIFTSRESULTAT		4 308 172	-15 650 585	1 660 975	2 034 644
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 835	389	4 000	0
Finanskostnader	11	-955 688	-484 873	-737 000	-1 324 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-948 853	-484 484	-733 000	-1 324 000
ÅRSRESULTAT		3 359 319	-16 135 069	927 975	710 644
Overføringer:					
Udekket tap			0 -16 135 069		
Reduksjon udekket tap		3 359 319	0		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 054 630	7 054 630
Tomt		762 810	762 810
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		56 027	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 873 468	7 817 441
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		109 535	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	62 395
Driftskonto OBOS-banken		6 899 123	1 947 588
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 998	30 000
Sparekonto OBOS-banken		708	702
SUM OMLØPSMIDLER		7 013 364	2 040 684
SUM EIENDELER		14 886 832	9 858 125
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 52 * 100		5 200	5 200
Udekket tap	14	-22 871 955	-26 231 275
SUM EGENKAPITAL		-22 866 755	-26 226 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	36 801 524	34 434 491
Borettsinnskudd	16	738 000	738 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	55 748	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 595 272	35 172 491



10

Manglerudlia Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		144 143	867 549
Skyldige offentlige avgifter	18	6 348	40 575
Påløpte renter		7 824	3 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 315	911 709

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**14 886 832 9 858 125**

Pantstillelse	19	38 738 000	38 738 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2023

Styret i Manglerudlia Borettslag

Bjørn Vestgård/s/

Hege Hammersmark/s/

Geir Henning Martinsen/s/

Ricardo Rodriguez/s/

Magnor Samueljord/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 731 984
Garasje	468 000
Leietillegg påbygg	370 104
TV/internett	249 600
Eiendomsskatt	63 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 882 756

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 500

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 166 667.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 252, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 750
OBOS Prosjekt AS	-29 218
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 311
Andre konsulentonorarer	-29 007
SUM KONSULENTHONORAR	-102 285

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bios Arkitekter AS	-59 269
OBOS Prosjekt AS	-29 328
Karlshusgarasjene AS	-137 500
Oslo & Follo Byggjenester AS	-312 500
Oslo kommune	-14 490
Viken Tekniske AS	-18 300



SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-571 387
Drift/vedlikehold bygninger	-92 403
Drift/vedlikehold VVS	-13 345
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-399
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 993
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 043
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-769 569

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 120
Vann- og avløpsavgift	-305 961
Feieavgift	-10 688
Renovasjonsavgift	-199 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-579 736

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-22 875
Snørydding	-57 985
Andre fremmede tjenester	-1 389
Trykksaker	-1 609
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 252
Andre kontorkostnader	-515
Porto	-3 120
Kontingenter	-1 200
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 601

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 550
Renter av sparekonto i OBOS-banken	285
SUM FINANSINNTEKTER	6 835

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-955 688
SUM FINANSKOSTNADER	-955 688

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.259

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-34 486 298
Økning i år	-3 239 386
Nedbetalt tidligere	51 807
Nedbetalt i år	872 353
	-36 801 524
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-36 801 524

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-738 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-738 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-55 748
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-55 748

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 998
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 350
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 348

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	738 000
Pantelån	36 801 524
TOTALT	37 539 524

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

Bygninger	7 054 630
Tomt	762 810
TOTALT	7 817 440



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602322. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

Selskapsnummer: 202 **Selskapsnavn:** Manglerudlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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