



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 22 650 302 | 21 139 413 |
| Sum inntekter | | 22 650 302 | 21 139 413 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 2 101 856 | 1 960 378 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 553 798 | 337 685 |
| Annen driftskostnad | | 13 677 453 | 12 758 066 |
| Sum kostnader | | 16 333 107 | 15 056 129 |
| Driftsresultat | | 6 317 194 | 6 083 283 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 320 419 | 103 155 |
| Sum finansinntekter | | 320 419 | 103 155 |
| Annen finanskostnad | | 3 729 390 | 2 070 127 |
| Sum finanskostnader | | 3 729 390 | 2 070 127 |
| Netto finans | | -3 408 971 | -1 966 972 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Årsresultat | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Totalresultat | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 908 223 | 4 116 311 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 62 670 038 | 62 670 038 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 4 112 327 | 3 608 249 |
| Sum varige driftsmidler | | 66 782 365 | 66 278 287 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 433 272 | 543 039 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 433 272 | 543 039 |
| Sum anleggsmidler | | 67 215 638 | 66 821 327 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 5 607 |
| Andre fordringer | | 1 613 410 | 2 783 871 |
| Sum fordringer | | 1 613 410 | 2 789 478 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 14 219 177 | 12 768 879 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 14 219 177 | 12 768 879 |
| Sum omløpsmidler | | 15 832 586 | 15 558 357 |
| SUM EIENDELER | | 83 048 224 | 82 379 684 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 2 681 716 | 5 589 939 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 681 716 | -5 589 939 |
| Sum egenkapital | | -2 631 516 | -5 539 739 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 79 232 006 | 81 713 400 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 927 707 | 4 045 332 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 83 159 713 | 85 758 732 |
| Sum langsiktig gjeld | | 83 159 713 | 85 758 732 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 574 726 | 16 791 |
| Leverandørgjeld | | 1 720 945 | 1 924 307 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 96 699 | 105 180 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 127 656 | 114 413 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 520 026 | 2 160 690 |
| Sum gjeld | | 85 679 740 | 87 919 423 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 83 048 224 | 82 379 684 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411164

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 850 385 432
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 22 650 302 | 21 139 413 |
| Sum inntekter | | 22 650 302 | 21 139 413 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 2 101 856 | 1 960 378 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 553 798 | 337 685 |
| Annen driftskostnad | | 13 677 453 | 12 758 066 |
| Sum kostnader | | 16 333 107 | 15 056 129 |
| Driftsresultat | | 6 317 194 | 6 083 283 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 320 419 | 103 155 |
| Sum finansinntekter | | 320 419 | 103 155 |
| Annen finanskostnad | | 3 729 390 | 2 070 127 |
| Sum finanskostnader | | 3 729 390 | 2 070 127 |
| Netto finans | | -3 408 971 | -1 966 972 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Årsresultat | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Totalresultat | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 908 223 | 4 116 311 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 908 223 | 4 116 311 |



Organisasjonsnr: 850 385 432
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 62 670 038 | 62 670 038 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 4 112 327 | 3 608 249 |
| Sum varige driftsmidler | | 66 782 365 | 66 278 287 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 433 272 | 543 039 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 433 272 | 543 039 |
| Sum anleggsmidler | | 67 215 638 | 66 821 327 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 5 607 |
| Andre fordringer | | 1 613 410 | 2 783 871 |
| Sum fordringer | | 1 613 410 | 2 789 478 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 14 219 177 | 12 768 879 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 14 219 177 | 12 768 879 |
| Sum omløpsmidler | | 15 832 586 | 15 558 357 |
| SUM EIENDELER | | 83 048 224 | 82 379 684 |

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 | 2 681 716 | 5 589 939 |
| Sum opptjent egenkapital | -2 681 716 | -5 589 939 |
| Sum egenkapital | -2 631 516 | -5 539 739 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 79 232 006 | 81 713 400 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 927 707 | 4 045 332 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 83 159 713 | 85 758 732 |
| Sum langsiktig gjeld | 83 159 713 | 85 758 732 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 574 726 | 16 791 |
| Leverandørgjeld | 1 720 945 | 1 924 307 |
| Skyldige offentlige avgifter | 96 699 | 105 180 |
| Annen kortsiktig gjeld | 127 656 | 114 413 |
| Sum kortsiktig gjeld | 2 520 026 | 2 160 690 |
| Sum gjeld | 85 679 740 | 87 919 423 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 83 048 224 | 82 379 684 |



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

7. mai 2024 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. Overvåking
8. Flere parkeringsplasser
9. Flagge med regnbueflagget under årets Pride
10. Sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden
11. Måker på taket
12. Oppgradering av internett eller bytte av leverandør
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 foreslåtte møteleder 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 blir valgt på årsmøte.



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 til innkalling årsmøte 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 550 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 550 000,-.



Sak 7

Overvåking

Forslag fremmet av:

Jan Morten Monsen, Rugveien 40

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en del innbrudd i boder og vaskeri og forsøk på innbrudd i leiligheter i høyblokkene, så syns jeg det er på tide med å installere overvåking inne ved boder. I tillegg ved postkasser inn mot trapp, heis og vaskeri/boder. Det er allerede kamera på yttervegg av blokkene, men disse tar ikke innvendig i blokka.

Styrets innstilling

Styret har allerede etablert kameraovervåking ved inngangspartiene i høyblokkene. Dersom vi skulle hatt kameraovervåking overalt, ville det bli svært kostbart for borettslaget, i tillegg til at det er problematisk i forhold til GDPR. Det vil også kreve mye administrasjon og oppfølging, da vi har 34 inngangspartier, 4 høyblokker med 13 etasjer pluss kjeller og loft hver, 30 oppganger i lavblokkene med 4 etasjer pluss kjeller. Styret tror ikke våre beboere ønsker å føle seg overvåket til enhver tid når de oppholder seg i våre fellesarealer.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

Installere overvåking inne ved boder. I tillegg ved postkasser inn mot trapp, heis og vaskeri/boder.

Sak 8

Flere parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Jan Morten Monsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi må regne med at denne vinteren ikke blir den siste med masse snø, da må vi få gjort noe med parkerings muligheter i dette borettslaget. Ikke er det gjesteparkering og ikke er det plass til alle i gata el oppstillingsplasser. Det er rett og slett flaut og måtte be gjester stå ved senteret eller helt nede ved høyspent anlegget, sammen med nedbrente russebusser og i gjenglemt campingbiler. Vi kan ikke belage oss på at Wetlesensvei er ryddet til enhver tid og ledige plasser der. Som jeg nevnte ved tidligere generalforsamling, så har vi nok av plass og ta av. At OBOS har avvist forslag før, betyr ikke at de gjør det nå. De bør i hvert fall komme en tur hitt og se på evt. Alternativer. Ikke bare avvise det med engang. For det blir ikke færre biler med årene. Selv om det skulle bli sånn at alle må ha elbil, så må jo denne ha et sted og stå også.

Jeg tenker det må være mulig og få til flere plasser på oppstillings plassen bak lavblokkene. Utvide innerste rad mot mast. La masta få to/tre plasser. Da er de langt nok unna blokka og beboerne i Wetlesensvei.



· I tillegg kan det utvides med en rad til innfor oppstillings plassene mellom høyblokkene. Styret har jo allerede fjernet litt gress ved nr 38. til oppstillingsplasser for elbil. Det kan være inn/ut kjøring i hver ende. Det går ann og søke om utkjøring i offentligvei derfra. Hvis det er et problem.

· Hva med og gå sammen med nabo borettslaget, bak lavblokkene, og lage to rader innfra Otto Sogns vei. En rad til oss og en rad til dem.

Bare så det er klart, så er jeg stolt av og bo i et borettslag med så mye fint grønt areal, men i 2024 må vi se på og tenke på at det er ikke lengre sånn at det er kanskje en bil pr husstand. Nå er det kanskje to biler pr husstand.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å utvide antall biloppstillingsplasser, da dette vil gå på bekostning av eksisterende, fine grøntområder som er til glede for alle. Det har stor verdi å ha gode uteområder med grøntarealer man kan benytte, når man bor i blokk med små leiligheter. Dette er et argument eiendomsmeglere bruker når de skal selge boliger i vårt borettslag.

Vi har i løpet av de siste 15 årene økt antall biloppstillingsplasser med nesten 50%. Da vi etablerte biloppstillingsplassene på baksiden av lavblokka i Rugveien 53-59 var dette et område som lå i brakk. Det er ikke anledning til å utvide dette området, da det kommer i konflikt med høyspentmaster. Vi har allerede etablert biloppstillingsplasser så nært opp til disse som vi har fått tillatelse til. Styret mener det ikke er aktuelt å trekke plasser nærmere blokkene, da dette vil forårsake mer trafikk og støy inn mot soverommene som vender denne veien.

Dersom vi skal etablere parallelle plasser med eksisterende plasser på innsiden av gjerdet, vil dette føre til uheldig trafikk foran høyblokkene som styret ikke ønsker, da dette også fungerer som lekeområde og gangvei. Det er flere trær i området, som det ikke er sikkert vi vil få tillatelse til å felle, da dette er søknadspliktig til kommunen. I tillegg vil vi få en konflikt i forhold til trafostasjonene.

Manglerudvangen borettslag eier ikke halvparten av området bak Rugveien mot Otto Sogns vei. Dette er et område som flittig benyttes som park både av våre beboere og våre naboer i sommerhalvåret. Borettslaget i Otto Sogns vei har nylig opparbeidet et felles uteområde med benker og lys i dette området.

Styret minner om at det er mulighet for å leie garasje langs Otto Sogns vei.

Et prosjekt med etablering av nye biloppstillingsplasser vil bli svært kostbart uavhengig av om plassene legges mellom høyblokkene eller på skråtomten bak Rugveien mot Otto Sogns vei. Dette er en kostnad alle beboerne må ta, uten at det vil føre til at alle leiligheter får hver sin parkeringsplass. Det er ikke plass til 504 biloppstillingsplasser på vårt område. I tillegg vil bygging av parkeringsplasser på grøntområder i seg selv være søknadspliktig til kommunen.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

· Jeg tenker det må være mulig og få til flere plasser på oppstillings plassen bak lavblokkene. Utvide innerste rad mot mast. La masta få to/tre plasser. Da er de langt nok unna blokka og beboerne i Wetlesensvei. · I tillegg kan det utvides med en rad til innfor oppstillings plassene mellom høyblokkene. Styret har jo allerede fjernet litt gress ved nr 38. til oppstillingsplasser for elbil. Det kan være inn/ut kjøring i hver ende. Det går ann og søke om utkjøring i offentligvei derfra. Hvis det er et problem. · Hva med og gå sammen med nabo borettslaget, bak lavblokkene, og lage to rader innfra Otto Sogns vei. En rad til oss og en rad til dem.



Sak 9

Flagge med regnbueflagget under årets Pride

Forslag fremmet av:

Kristoffer Gregersen, Rugveien 44

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremdeles er det slik at man i 64 land kan bli dømt, og i 11 av disse kan man få dødsstraff for å elske noen av samme kjønn. Selv om homofili ble avkriminalisert i Norge for over 50 år siden, er det fremdeles slik at skeive risikerer vold, hatytringer og diskriminering i Norge. «Ung i Oslo» rapporten fra 2023 viser at det er mer utbredt med psykiske problemer og selvmordstanker blant skeiv ungdom.

Pride-måneden er en måned som hvert år markerer kampen vi som mennesker står ovenfor for at alle skal ha rett til å kunne elske den de vil. Mange borettslag i Oslo har allerede begynt å flagge med regnbueflagget under Pride for å solidarisk vise støtte til denne kampen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme over forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg ber generalforsamlingen behandle forslaget om at Manglerudvangen borettslag skal være et inkluderende borettslag der alle skal føle seg velkommen, og vise dette med å flagge med regnbueflagget under årets Pride.

Sak 10

Sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden

Forslag fremmet av:

Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor i Plogveien 12 og har opplevd sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden. Vi har kontaktet skadedyr firma som sier at det bør gjennomføres skadedyrkontroll i hele blokken inkludert alle leiligheter, og tiltak deretter.

Styrets innstilling

I følge borettslagets skadedyrbekjempere er sølvkre og skjeggkre så utbredt og vanlig at det ikke anbefales å gjennomføres ekstraordinære tiltak for å bekjempe dette. De forårsaker heller ikke strukturelle skader på boligen. Både sølvkre og skjeggkre kan enkelt bekjempes ved å sette opp feller som beboer selv kan kjøpe på f.eks. Jernia.

Styret mener dette ikke er en kostnad som skal belastes fellesskapet. Vi anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.



Forslag til vedtak

Vi bor i Plogveien 12 og har opplevd sølvkre/skjeggkre både på badet og i boden. Vi har kontaktet skadedyr firma som sier at det bør gjennomføres skadedyrkontroll i hele blokken inkludert alle leiligheter, og tiltak deretter.

Sak 11

Måker på taket

Forslag fremmet av:

Siri Eriksen Gottenborg og Tobias Røed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tillegg opplevde vi en god del støy fra måker på taket i fjor sommer som vi gjerne vil være foruten sommere fremover.

Styrets innstilling

Når det gjelder måker på taket har borettslaget erfart at skremsler ikke har noen effekt. Det er like mange måker på takene der skremslene er satt opp. Våre vaktmestre gjennomfører daglige kontroller av takene i mai og juni for å forhindre at fuglene etablerer reder der. Dette er det mest effektive tiltaket vi har, all den tid måkene er fredet og det ikke er tillatt å fjerne egg.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Sette opp noe skremsel på taket/andre verktøy for å unngå måker.

Sak 12

Oppgradering av internett eller bytte av leverandør

Forslag fremmet av:

Adrian Helle, Plogveien 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens internettleveranse går gjennom gamle kobberlinjer. Disse linjene har store begrensninger hva gjelder hastighet. Spesielt er det begrenset hvor stor opplastningshastighet man har. Hvorfor er opplastingshastighet viktig lurert du nok sikkert på. Tidligere fokuserte man i stor grad på å ha en høy nedlastingshastighetslikt at man kunne få spille av filmer fra tjenester som YouTube og Netflix med god kvalitet og flere brukere. Dette fungerer fint med dagens løsning. Under pandemien ble det mer vanlig med hjemmekontor og zoom-møter. Med dagens løsning fungerer det da svært dårlig om man er to stykket, eller fler, som skal ha videomøte samtidig da opplastingshastighet ikke er høy nok til å sende video fra flere personer i samme boenhet. Dette problemet er spesielt tydelig med bruk av moderne mobiltelefoner, datamaskiner og nettbrett som er avhengig av å sende



opp bilder og videoer man selv tar til tjenester som iCloud og Google Photo. Er man feks en fotograf og ønsker å ta backup av bilder eller video til slike tjenester vil det ta flere titals timer med de hastighetene som Telia tilbyr vårt borettslag.

Derfor er det svært ønskelig at man ser etter en bedre løsning enn dagens, slik at det blir bedre for folk å ha hjemmekontor, ta backup av viktige ting som bilder og videoer samt ha videosamtaler med familie og kollegaer uten problemer.

For enda mer kontekst: i vår boenhet har vi økt pakken inkludert i felleskost til 750 nedlastingshastighet, som kun gir 25 i opplastingshastighet. Dette er som dere sikkert ser en veldig stor forskjell, noe som gjør det svært frustrerende å betale såpass mye ekstra for en veldig liten økning i opplastingshastighet fra det som ellers er inkludert.

Dette kan løses på to måter:

1. Man tar kontakt med Telia og ber dem skru på det som kalles eurodocsis 3.1. Dette er ikke den beste løsningen, men vil gjøre valget og kvaliteten bedre for beboerne.
2. Man gjør en nøyere utredning og ber flere leverandører komme med et tilbud på oppgradering til fiber. Her har jeg flere bekjente i andre borettslag som har hatt god hell, og endt opp med en løsning som samlet sett er rimeligere for borettslaget. Her kan man samle tilbud fra Telia, viken fiber, Telenor, globalconnect med flere.

Styrets innstilling

Styret opplyser om at det ikke er riktig at internettet vårt går gjennom gamle kobberlinjer. Vi har en hybrid løsning med fibernoder inn til borettslaget som er fordelt ut til hver enkelt leilighet med koax-kabler.

Borettslaget er bundet til kontrakt med Telia, så det er ikke aktuelt å vurdere et eventuelt bytte av leverandør før kontrakten nærmer seg utløp. Styret har vært i kontakt med flere tilbydere, også det siste året, for å undersøke hvilke tilbud som finnes på markedet for borettslag. Tilbudene vi har fått har ikke vært konkurransedyktige i forhold til eksisterende avtale.

Styret kan undersøke muligheten for Docsis 3.1 innenfor eksisterende kontrakt.

Styret mener generalforsamlingen ikke kan stemme for forslaget, da vi er bundet av en kontrakt.

Forslag til vedtak

1. Oppgradere eksisterende internett til enten eurodocsis 3.1 fra Telia, eller be om oppgradering til fiber 2. Samle tilbud på bytte av anlegg til fiber fra flere leverandører Dette er noe jeg har en følelse av at dere har tatt opp før, men vi, i Plogveien 10, mener dette er noe som er spesielt viktig i disse moderne dager da dagens løsning er mindre enn optimal.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

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

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:

- Gro Mette Andersen
- Vibeke Henny Strand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Fransrud
- Sivert Leth

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Camilla Wiik
- Kenneth Lea
- Tobias Røed

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 14

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:

- Reidar Loftesnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marlene Larsen Paulgaard



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|--------------------|
| Leder | Reidar Loftesnes | Rugveien 83 |
| Nestleder | Malene Larsen Paulgaard | Rognerudveien 38 B |
| Styremedlem | Gro Mette Andersen | Rugveien 71 |
| Styremedlem | June Schierning | Rugveien 85 |
| Styremedlem | Vibeke Henny Strand | Rugveien 40 |
| Varamedlem | Henrik Fransrud | Rugveien 85 |
| Varamedlem | Astrid Sægvog | Rugveien 75 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Reidar Loftesnes | Rugveien 83 |
| Malene Larsen Paulgaard | Rognerudveien 38 B |

Varadelegert

| | |
|---------------------|-------------|
| June Schierning | Rugveien 85 |
| Vibeke Henny Strand | Rugveien 40 |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------------|-------------|
| Ulrikke Pedersen Øvergård | Rugveien 69 |
| Alfhild Halvorsen | Rugveien 40 |
| Angelina Valskrå | Rugveien 40 |

Generelle opplysninger om Manglerudvangen Borettslag

Borettslaget består av 502 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Manglerudvangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850385432, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 275 278 280

Første innflytting skjedde i 1961. 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.

Manglerudvangen Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2023/2024

- Styret har avholdt 14 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt og i forbindelse med etablering og ferdigstilling av avfallsbrønner
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt og Tronslien AS i forbindelse med drenering rundt høyblokkene
- Styret har hatt flere møter og gjennomganger på telefon, e-post med ANEO (Ohmia Charging), om etablering av ladepunkter på våre biloppstillingsplasser
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 21 ganger
- Styret har behandlet 599 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. **Styret minner om at vi ikke benytter vibbo som kommunikasjonskanal**
- Det har blitt sendt ut 11 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 4 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 43 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 4 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 22 stk.
- Styret har vedlikeholdt og oppdatert vår hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; <http://manglerudvangen.borettslag.net>

I denne perioden har styret:

Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 2 ekstraordinært styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 21 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelbrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

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.

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.

Borettslaget har to fulltidsansatte vaktmestere; 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 vaktmestere 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 fulgt opp avslaget på etablering av avfallsbrønner i Plogveien og Beiteveien. Inntil videre har vi fortsatt en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien beholder søppelsjaktene.

Styret har hatt tett dialog med Aneo i forbindelse med etablering av ladepunkter på samtlige biloppstillingsplasser samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass. Dette prosjektet har av ulike årsaker dratt ut i tid, blant annet fordi vi har måttet vente på tillatelse fra Elvia for å koble til strøm fra trafostasjonene. Prosjektet ble endelig ferdigstilt i februar 2024.

Styret har søkt og fått tildelt miljøtilskudd fra OBOS til etablering av et sykkelskur ved Rugveien 40. Dette fordi det nyetablerte sykkelskuret mellom Rugveien 42 og 44 ble en suksess. Vi oppfordrer alle beboere til å rydde i sykkelbodene og fjerne sykler som ikke lenger er i bruk.

Styret har utvidet avtalen med Konica Minolta Business Solution AS om videoovervåkning i borettslaget. Det er montert kamera på alle høyblokkene, som dekker avfallsbrønner, vaktmestergarasjene, begge de nye sykkelskurene, loft i høyblokk, og korttidsparkeringen for el-billading.

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 eskalerer.

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 eskalerer 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 nyhetskrivet.



Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget, både ordinære plasser og elbilplasser. Styret har tildelt 22 plasser i år. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

Styret har avtale med firmaet Oslo Veggdyrkontroll AS, 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.

Den årlige våroppryddingen ble utsatt og gjennomført høsten 2023 med bistand fra Furuset IL. Alt som var hensatt av eiendeler i fellesarealene ble da fjernet. Styret vurderer å avvikle ordningen med årlig opprydding, da dette er en stor utgift for borettslaget og på grunn av at gjenbruksstasjonen på Ryen kan benyttes.

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.

Etter forslag på generalforsamlingen i 2023 har vaktmestrene kjøpt inn og plassert ut flere nye benker og bord i borettslagets grøntarealer. Det er også plantet trær rundt avfallsbrønnene.

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

Styret har innhentet tilbud på forsikring fra andre tilbydere for å se om pris og vilkår som vi i dag har gjennom IF Forsikring AS fortsatt er konkurransedyktige. Så langt har ikke alternativene nådd opp til løsningen vi har i dag.

Som følge av høye kostnader ved fyringsanlegget til høyblokkene, har styret i samråd med vaktmestrene sørget for utskifting av varmepumpene i alle høyblokkene. Dette for å holde forbruk av strøm og biobrensel så lave som mulig.

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.

Ruskenaksjonen ble gjennomført høsten 2023, der beboere kunne sette ut avfall. Dette er svært kostbart for borettslaget, så vi oppfordrer beboere til å benytte avfallsstasjonen på Ryen. Denne er gratis.



PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET
FØLGER OPP:

Drenering rundt høyblokkene

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at a-konto for brensel var budsjettert som en inntekt. Dette beløpet står spesifisert i note 22.

Resultat

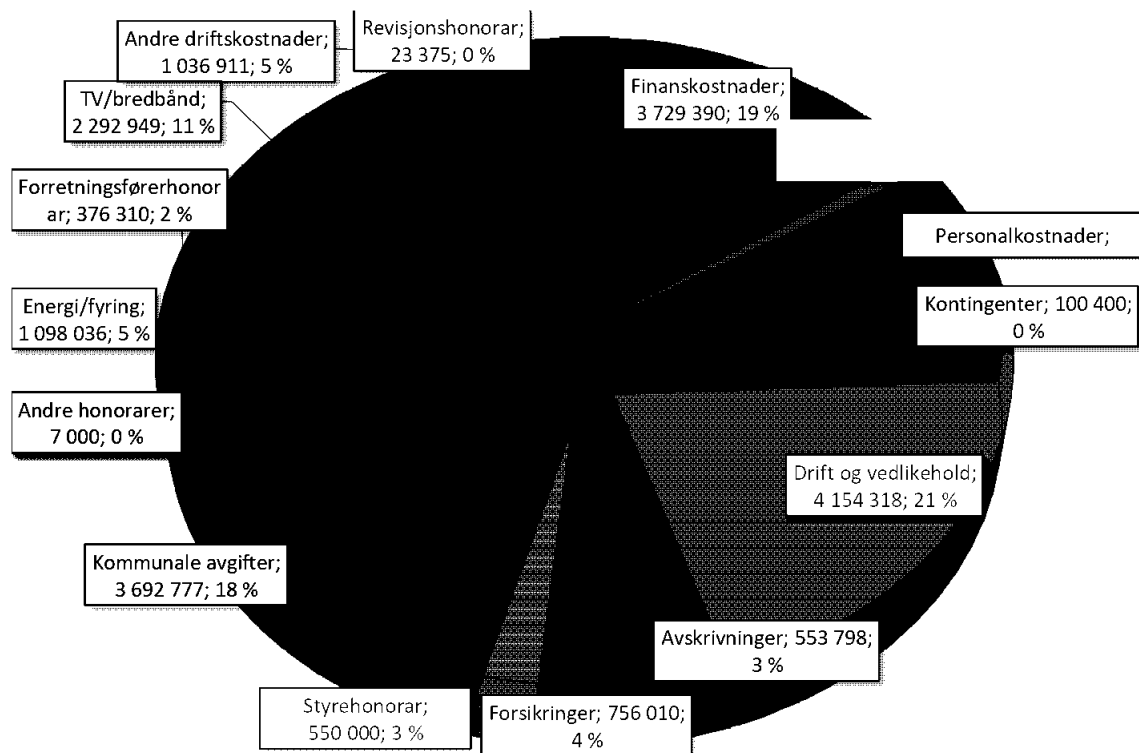
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 200 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Manglerudvangen Borettslag har 2 lån i OBOS banken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar har økt med 5,3% 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Kategori for a-konto oppvarming ble økt med 50% fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerudvangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 13 397 667 | 14 762 039 | 13 397 667 | 13 312 560 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 2 908 223 | 4 116 311 | 5 012 797 | 1 236 100 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 553 798 | 337 685 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 -1 057 876 | -2 732 178 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 -2 481 394 | -3 083 484 | -379 000 | -2 353 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -7 858 | -2 707 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -85 107 | -1 364 373 | 4 633 797 | -1 116 900 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 13 312 560 | 13 397 667 | 18 031 464 | 12 195 660 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 15 832 586 | 15 558 357 | | |
| Kortsiktig gjeld | -2 520 026 | -2 160 690 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 13 312 560 | 13 397 667 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 4 581 283 | 3 839 817 | 3 807 408 | 4 862 832 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 17 475 946 | 17 176 896 | 20 079 592 | 17 603 168 |
| Andre inntekter | 3 | 593 073 | 122 700 | 120 000 | 120 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 22 650 302 | 21 139 413 | 24 007 000 | 22 586 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 544 856 | -1 403 378 | -1 150 000 | -1 500 000 |
| Styrehonorar | 5 | -550 000 | -550 000 | -550 000 | -550 000 |
| Avskrivninger | 14 | -553 798 | -337 685 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -23 375 | -22 125 | -18 000 | -26 000 |
| Andre honorarer | | -7 000 | -7 000 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -376 310 | -361 140 | -375 900 | -399 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -146 366 | -431 093 | -200 000 | -190 000 |
| Kontingenter | | -100 400 | -100 400 | -100 400 | -100 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -4 154 318 | -3 642 522 | -4 500 000 | -4 200 000 |
| Forsikringer | | -756 010 | -845 167 | -1 100 000 | -900 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 692 777 | -3 034 118 | -3 644 500 | -4 329 000 |
| Energi/fyring | | -1 098 036 | -1 323 864 | -1 300 000 | -1 300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 292 949 | -1 924 824 | -1 950 000 | -2 407 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 036 911 | -1 072 813 | -1 043 446 | -1 120 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -16 333 107 | -15 056 129 | -15 939 246 | -17 028 900 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 6 317 194 | 6 083 283 | 8 067 754 | 5 557 100 |
| DRIFTSRESULTAT | | 6 317 194 | 6 083 283 | 8 067 754 | 5 557 100 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 320 419 | 103 155 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 729 390 | -2 070 127 | -3 054 957 | -4 321 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -3 408 971 | -1 966 972 | -3 054 957 | -4 321 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 908 223 | 4 116 311 | 5 012 797 | 1 236 100 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 2 908 223 | 4 116 311 | | |



Manglerudvangen Borettslag

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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 60 328 500 | 60 328 500 |
| Tomt | | 2 341 538 | 2 341 538 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 4 112 327 | 3 608 249 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 433 272 | 543 039 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 67 215 638 | 66 821 327 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 5 607 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 044 146 | 979 097 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 17 570 | -14 321 |
| Energiavregning | 22 | 551 694 | 1 819 095 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 827 168 | 1 668 307 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 46 460 | 53 682 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 11 345 549 | 11 046 890 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 15 832 586 | 15 558 357 |
| SUM EIENDELER | | 83 048 224 | 82 379 684 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 502 * 100 | | 50 200 | 50 200 |
| Annen egenkapital | 17 | -2 681 716 | -5 589 939 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 631 516 | -5 539 739 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 79 232 006 | 81 713 400 |
| Borettsinnskudd | 19 | 3 505 000 | 3 505 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 422 707 | 540 332 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 83 159 713 | 85 758 732 |



Manglerudvangen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|------------------------------|----|------------------|------------------|
| Leverandørgjeld | | 1 720 945 | 1 924 307 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 96 699 | 105 180 |
| Påløpte renter | | 379 452 | 16 791 |
| Påløpte avdrag | | 195 274 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 127 656 | 114 413 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 520 026 | 2 160 690 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 83 048 224 | 82 379 684 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|--|-------------|-------------|
| Pantstillelse | | 124 505 000 | 124 505 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 06.03.2024
Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes /s/ Gro Mette Andersen /s/ June Schierning /s/

Vibeke Henny Strand /s/ Malene Larsen Paulgaard /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 andelseierne 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 | 339 200 |
| Leie | 96 840 |
| A konto oppvarming | 2 136 |
| Eiendomsskatt | 876 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 4 438 600 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 142 683 |
| Overført til kapitalkostnader | -4 581 283 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 17 606 624 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | -124 392 |
| Parkering | -4 150 |
| A konto oppvarming | -2 136 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 17 475 946 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Utleie av basestasjon | 131 483 |
| Miljøfond | 333 765 |
| Skadeerstatning | 127 825 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 593 073 |



Manglerudvangen Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|--------------------------------|----------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -964 036 |
| Overtid | -99 765 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -8 000 |
| Påløpte feriepenger | -127 656 |
| Fri bil, tlf etc. | -8 784 |
| Fri bolig | -39 600 |
| Naturalytelser speilkonto | 48 384 |
| Arbeidsgiveravgift | -262 745 |
| Pensjonskostnader innskudd | -34 272 |
| AFP-pensjon | -24 319 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -766 |
| Yrkesskadeforsikring | -6 673 |
| Arbeidsklær | -9 352 |
| Andre personalkostnader | -7 274 |

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 544 856**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------|
| OBOS Prosjekt AS | -80 576 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 791 |
| Elden As | -46 875 |
| Blå Landskapsarkitekter AS | -3 125 |

SUM KONSULENTHONORAR **-146 366**



Manglerudvangen Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---|-------------------|
| Helge Røed, Infrastruktur elbil | -187 500 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -187 500 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -649 853 |
| Drift/vedlikehold VVS | -272 741 |
| Drift/vedlikehold elektro | -1 856 815 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -43 174 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -325 672 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -111 176 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -380 600 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -91 483 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -34 358 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -188 516 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -5 729 |
| Egenandel forsikring | -6 700 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -4 154 318 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -878 |
| Vann- og avløpsavgift | -2 483 280 |
| Feieavgift | -29 198 |
| Renovasjonsavgift | -1 179 421 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 692 777 |



Manglerudvangen Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -1 333 |
| Container | -163 809 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -22 253 |
| Verktøy og redskaper | -7 519 |
| Driftsmateriell | -40 964 |
| Lyspærer og sikringer | -14 522 |
| Vaktmestertjenester | -675 |
| Vakthold | -9 433 |
| Renhold ved firmaer | -586 035 |
| Andre fremmede tjenester | -23 631 |
| Kontor- og datarekvisita | -16 599 |
| Trykksaker | -6 458 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -4 500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 852 |
| Andre kontorkostnader | -6 929 |
| Telefon, annet | -47 564 |
| Porto | -680 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -23 970 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -26 188 |
| Bank- og kortgebyr | -2 990 |
| Velferdskostnader | -26 007 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 036 911 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 11 523 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 306 517 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 1 335 |
| Andre renteinntekter | 1 044 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 320 419 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 083 011 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 646 379 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 729 390 |



Manglerudvangen Borettslag

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(Tilgang 2021) | 86 250 | |
| Avskrevet tidligere | -25 875 | |
| Avskrevet i år | -17 250 | 43 125 |
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2020 | 62 500 | |
| Avskrevet tidligere | -27 083 | |
| Avskrevet i år | -12 500 | 22 917 |
| Gressklipper nr. 1 | | |
| Tilgang 2016 | 256 388 | |
| Avskrevet tidligere | -256 387 | 1 |
| Høytrykkvasker | | |
| Tilgang 2020 | 130 000 | |
| Avskrevet tidligere | -65 000 | |
| Avskrevet i år | -26 000 | 39 000 |
| PC | | |
| Kostpris | 17 995 | |
| Avskrevet tidligere | -17 994 | 1 |
| Traktor nr. 1(Tilgang 2023) | | |
| Kostpris | 677 350 | |
| Avskrevet tidligere | 0 | |
| Avskrevet i år | -96 764 | 580 586 |
| Traktor nr. 2 | | |
| Tilgang 2015 | 507 576 | |
| Avskrevet tidligere | -507 575 | 1 |



Manglerudvangen Borettslag

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Storskjerm | | |
| Tilgang 2016 | 31 365 | |
| Avskrevet tidligere | -31 364 | 1 |
| Hagemøbler | | |
| Kostpris(Tilgang 2022) | 84 550 | |
| Kostpris(Tilgang 2023) | 67 351 | |
| Avskrevet tidligere | -16 910 | |
| Avskrevet i år | -16 910 | 118 081 |
| Avfallsanlegg | | |
| Kostpris(Tilgang 2022) | 2 647 628 | |
| Avskrevet tidligere | -264 763 | |
| Avskrevet i år | -264 763 | 2 118 102 |
| Overvåkningskamera anlegg | | |
| Kostpris(Tilgang 2023) | 313 175 | |
| Avskrevet tidligere | 0 | |
| Avskrevet i år | -104 392 | 208 783 |
| Styreverom | | |
| Tilgang 1998 | 406 750 | 406 750 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 1962 | 72 843 | 72 843 |
| Parkanlegg | | |
| Kostpris | 502 136 | 502 136 |
| Fryseboksanlegg | | |
| Tilgang 1962 | 15 220 | |
| Avgang 2023 | -15 220 | 0 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 4 112 327 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -553 798 |
| NOTE: 15 | | |
| ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | |
| Avregningskonto IN - lån | | 17 570 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 17 570 |



Manglerudvangen Borettslag

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | -2 681 716 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 0 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -2 681 716 |

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken, OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2017 | -27 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 3 362 975 |
| Nedbetalt i år | 546 490 |
| | -23 090 535 |

OBOS Boligkreditt AS, OBBK02 IN lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|--|-------------|
| Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån) | -71 524 997 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 13 448 622 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 934 904 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 0 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| | -56 141 471 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-79 232 006**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1962 | -3 505 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -3 505 000 |



Manglerudvangen Borettslag

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -422 707 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -422 707 |

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -46 460 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -50 239 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -96 699 |

NOTE: 22

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -2 813 124 |
| SUM INNETEKTER | -2 813 124 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|------------------|
| Strøm | 340 890 |
| Fyringsolje | 2 118 607 |
| SUM KOSTNADER | 2 459 497 |

Uoppgjorte avregninger(kreves inn februar 2024) 905 320

SUM ENERGIAVREGNING 551 694

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: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -127 656 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -127 656 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 838707. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|----------------------------|--|--|
| 2022 - 2016 - 2017 | Etablering el-bil ladere Vinduer og fasader | Utskifting av samtlige vinduer og oppussing av alle fasader. |
| 2015 - 2016 2015 - 2016 | Utskifting av kjellerdører Utskifting av røykvarslere og pulverapp | Utskifting av røykvarslere og utlevering av pulverapparater |
| 2015 - 2016 | Rehabilitering av inntaksrør til Rugv 40 | Rehabilitering av inntaksrør til Rugveien 40 |
| 2014 - 2015 | Gulvbelegg,gjerde p- plass,benker,traktor | Utskifting av gulvbelegg i noen etasjer i høyblokkene Gjerdene til parkeringsplassene er skiftet ut Innkjøp av benker, bord og bordtennisbord til utearealene Innkjøp av ny traktor |
| 2014 - 2015 2013 - 2014 | Strømpet uttrekksledninger Oljetank, postkasser, inngangsparti | Strømpet uttrekksledninger Skifte av ødelagt oljetank og gått over til biobrensel Bytte av samtlige postkasser Skifte av inngangsparti i høyblokkene Skifte av sylindrelås for fellesvaskeri |
| 2012 - 2013 | Heisrehabilitering + nytt takbelegg | Rehabilitering av heiser Prosjektering og utførelse av utskifting av takbelegg |
| 2011 - 2012 | Biloppstillingsplass + rehab. heiser | Oppføring av 44 nye biloppstillingsplasser. Prosjekt for ombygging/rehabilitering av heiser. |
| 2010 - 2011 | Våtromsrehab. - hovedtavler - vaskerier | Våtromsrehabilitering. Utskifting av samtlige hovedtavler og oppgradering av sikringsskap. Oppussing av samtlige vaskerier. |
| 2009 - 2010 | Våtromsrehabilitering - Get - belysning | Våtromsrehabilitering. Oppgradering av avtale med Get. utskifting til strømbesparende belysning i trappeoppganger. |
| 2008 | Våtromsrehabilitering - ytterdører | Våtromsrehabilitering. Individuelle bytter av ytterdører. |
| 2007 2007 | Oppstart våtromsrehabilitering Utskifting av heiskabler og drivskiver | Rehabilitering av avløpsledninger. |
| 2005 - 2006 | Individuell bytte av ytterdører. | Nye brannsikringsikringstiltak i hver enkelt leilighet. Maling utvendig av vinduer/dører. Maling av oppganger. Utskifting av bærewei/drivskiver på heiser. |
| 2004 - 2005 | Individuell bytte av ytterdører. | |



Manglerudvangen Borettslag

| | | |
|-------------|--|---|
| 2004 | Innkjøp av lekestativer til lekeplass. | |
| 2002 | Isolering av kjellere i lavblokkene. | |
| 2001 - 2003 | Rehabilitering av varmeanlegget. | |
| 1997 | Inngangspartiene i høyblokkene pusset opp. | Etterisolert gesims for lavblokker. |
| 1996 | Oppussing av en del oppganger i høyblokkene. | |
| 1994 | Utbedring av parkeringsplassene. | Modernisering av heisene. |
| 1990 | Oppussing av alle trapperom. | Skiftet loftsvinduer samt vinduer i vaskerom og kjellerrom. |
| 1990 - 1992 | Rehabilitering. | Fasadeisolering, forblending med tegl, panel, pusssystem. Utbedring av balkonger. |



Hei,

De sittende styremedlemmer som ønsker å stille til gjenvalg. Samtlige i valgkomiteen ønsker å trekke seg.

I år har vi noen nye som var interessert i å stille til valg. De er villige til enten å være med i selve styret, være vara eller bli med i valgkomiteen.

Styret gjør en god jobb for borettslaget vårt og valgkomiteen ønsker de lykke til videre med oppgavene de har.

Her er valgkomiteens innstilling for 2024,

Vi har valgt å innstille følgende kandidater:

A) Valg av leder for 1 år:
Reidar Loftesnes, Rugveien 83

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år :
Styremedlem Gro Mette Andersen,
Styremedlem Vibeke Henny Strand, Rugveien 40

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
Reidar Loftesnes, Rugveien 83
Marlene Larsen Paulgaard

E) Valg av varamedlemmer til styret, velges for 2 år
Henrik Fransrud, Rugveien 85
Sivert Leth , Rugveien 79

F) Valg av medlemmer til valgkomiteen
Tobias Røed, Plogveien 12
Kenneth Lea, Plogveien 12
Camilla Wiik, Rugveien 40

Alfhild er villig til å hjelpe de nye medlemmene i valgkomiteen i en overgangsperiode om de så ønsker/har behov for dette.

Mvh

Angelina, Ulrikke og Alfhild
Valgkomiteen i Manglerudvangen Brl.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

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.