



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 139 413	19 900 251
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 139 413</b>	<b>19 900 251</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 960 378	1 847 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		337 685	158 084
Annen driftskostnad		12 758 066	13 887 727
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 056 129</b>	<b>15 893 002</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 083 283</b>	<b>4 007 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		103 155	27 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 155</b>	<b>27 166</b>
Annen finanskostnad		2 070 127	1 351 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 070 127</b>	<b>1 351 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 966 972</b>	<b>-1 323 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 116 311	2 683 251
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 670 038	62 670 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 608 249	1 213 757
Sum varige driftsmidler		66 278 287	63 883 795
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		543 039	
Sum finansielle anleggsmidler		543 039	0
Sum anleggsmidler		66 821 327	63 883 795
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 607	1 598
Andre fordringer		2 783 871	2 183 422
Sum fordringer		2 789 478	2 185 020
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 768 879	13 757 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 768 879	13 757 712
Sum omløpsmidler		15 558 357	15 942 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 379 684</b>	<b>79 826 526</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 200	50 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 200</b>	<b>50 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 589 939	9 706 250
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 589 939</b>	<b>-9 706 250</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 539 739</b>	<b>-9 656 050</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 713 400	84 796 884
Øvrig langsiktig gjeld		4 045 332	3 505 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>85 758 732</b>	<b>88 301 884</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 758 732</b>	<b>88 301 884</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 791	7 900
Leverandørgjeld		1 924 307	965 656
Skyldige offentlige avgifter		105 180	100 902
Annen kortsiktig gjeld		114 413	106 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 160 690</b>	<b>1 180 692</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 919 423</b>	<b>89 482 576</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 379 684</b>	<b>79 826 526</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442267

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 385 432  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 850 385 432  
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 139 413	19 900 251
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 139 413</b>	<b>19 900 251</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 960 378	1 847 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		337 685	158 084
Annen driftskostnad		12 758 066	13 887 727
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 056 129</b>	<b>15 893 002</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 083 283</b>	<b>4 007 250</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		103 155	27 166
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 155</b>	<b>27 166</b>
Annen finanskostnad		2 070 127	1 351 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 070 127</b>	<b>1 351 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 966 972</b>	<b>-1 323 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 116 311	2 683 251
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>



Organisasjonsnr: 850 385 432  
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 670 038	62 670 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 608 249	1 213 757
Sum varige driftsmidler		66 278 287	63 883 795
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		543 039	
Sum finansielle anleggsmidler		543 039	0
Sum anleggsmidler		66 821 327	63 883 795
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 607	1 598
Andre fordringer		2 783 871	2 183 422
Sum fordringer		2 789 478	2 185 020
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 768 879	13 757 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 768 879	13 757 712
Sum omløpsmidler		15 558 357	15 942 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 379 684</b>	<b>79 826 526</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	50 200	50 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>50 200</b>	<b>50 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 589 939	9 706 250
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 589 939</b>	<b>-9 706 250</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 539 739</b>	<b>-9 656 050</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 713 400	84 796 884
Øvrig langsiktig gjeld	4 045 332	3 505 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>85 758 732</b>	<b>88 301 884</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>85 758 732</b>	<b>88 301 884</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 791	7 900
Leverandørgjeld	1 924 307	965 656
Skyldige offentlige avgifter	105 180	100 902
Annen kortsiktig gjeld	114 413	106 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 160 690</b>	<b>1 180 692</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>87 919 423</b>	<b>89 482 576</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>82 379 684</b>	<b>79 826 526</b>



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

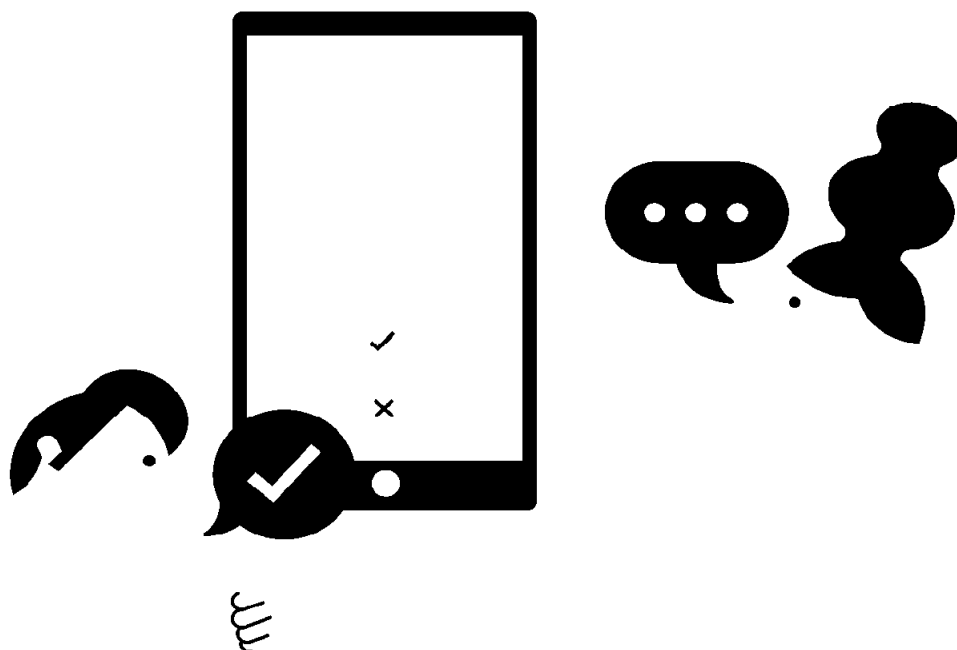
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Manglerudvangen Borettslag

23. mai 2023

Selskapsnummer: 95





## 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:

23. mai 2023 kl. 18:00, Manglerud skole, Auditoriet 2 etg. Samme inngang som Aulaen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Manglerudvangen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Håvard Bakken velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport ferdig.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

### 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

### **Fastsettelse av andre honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteén foreslås satt til kr 7000.

#### **Forslag til vedtak**

Godtgjørelse til valgkomiteén settes til kr 7000.

Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

De sittende styremedlemmer som ønsker å stille til gjenvalg og de sittende i valgkomiteen.

I år var det ingen nye som ønsket å stille til valg, verken til styret eller til 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 2023,**

Vi har valgt å innstille følgende kandidater:

#### **Valg av leder for 1 år:**

Reidar Loftesnes    Rugveien 83

#### **Valg av 2 styremedlemmer for 2 år :**

Styremedlem    Malene Larsen Paulgaard,    Rugveien 79

Styremedlem    June Schierning,    Rugveien 83

#### **Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

Reidar Loftesnes,    Rugveien 83

Malene Larsen Paulgaard,    Rugveien 79

#### **Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år**



Angelina Valskrå, Rugveien 40

Ulrikke Pedersen Øvregård, Rugveien 69

Alfhild Halvorsen, Rugveien 40

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Loftesnes

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- June Schierning
- Malene Larsen Paulgaard

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ..  
Valgkomiteen har ikke funnet kandidater til dette vervet.

Sak 9

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Reidar Loftesnes

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Malene Larsen Paulgaard



Sak 10

## **Valg av medlemmer til valgkomité**

Vi skal velge medlemmer til valgkomité for 1 år

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Alfhild Halvorsen
- Angelina Valskrå
- Ulrikke Pedersen Øvregård



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Reidar Loftesnes	Rugveien 83
Nestleder	Malene Larsen Paulgaard	Rugveien 79
Styremedlem	Gro Mette Andersen	Rugveien 71
Styremedlem	June Schierning	Rugveien 85
Styremedlem	Vibeke Henry Strand	Rugveien 40
Varamedlem	Samira Adrik	Rugveien 38
Varamedlem	Henrik Fransrud	Rugveien 85

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Reidar Loftesnes		Rugveien 83
Varadelegert		
Malene Larsen Paulgaard		Rugveien 79

#### Valgkomiteen

Trine Dahl	Rugveien 83
Alfhild Halvorsen	Rugveien 40
Angelina Valskrå	Rugveien 40

### Kontaktinformasjon

#### 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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2022/2023

- Styret har avholdt 13 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har hatt flere møter og befaringer med OBOS prosjekt og arkitektfirma Blå i forbindelse med etablering og ferdigstilling av avfallsbrønner
- Styret har hatt flere møter og gjennomganger på telefon, e-post med ANEO (Ohmia Charging), om etablering av ladepunkter på våre biloppstillingsplasser
- Styret har engasjert og fulgt opp Anticimex AS i forbindelse med bekjempelse av faromaaur i oppganger i Plogveien og Rugveien
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 22 ganger
- Styret har behandlet 637 saker og besvart alle e-post som har kommet inn til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, 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 3 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 37 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 3 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 20 stk.
- Styret har opprettet ny hjemmeside som fungerer som kommunikasjonskanal til våre beboere; <http://manglerudvangen.borettslag.net>

### I denne perioden har styret:

Styret har avholdt 12 ordinære styremøter og 1 ekstraordinære styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 22 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelibrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er særskilt behov.

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 vaktmestere 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 bruker mye tid på daglige henvendelser fra beboere, samarbeidspartnere, eiendomsmeglere og potensielle leverandører på telefon 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 har ferdigstilt prosjekt for etablering av avfallsbrønner og avviklet bruk av søppelsjaktene i Rugveien. Dette prosjektet har dratt ut i tid, på grunn av lang saksbehandlingstid både hos OBOS prosjekt samt i Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten. Styret ønsket i utgangspunktet at alle søppelsjaktene skulle avvikles og



erstattes av nedgravde avfallsbrønner. Vi har imidlertid fått avslag på å etablere slike brønner i Plogveien og Beiteveien av trafikale hensyn. Konsekvensen av dette er at vi får en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien inntil videre vil beholde søppelsjaktene.

Som følge av at søppelrommene i høyblokkene ikke lenger er i bruk, har vaktmestrene pusset disse opp og slått ned veggen mot sykkelrommene, slik at det blir bedre plass til sykkelparkering. Søppelrommene i lavblokkene vil også bli vasket og malt slik at de kan benyttes til samme formål. Styret har også søkt og fått tildelt miljøtilskudd fra OBOS til etablering av et sykkelkur mellom Rugveien 42 og 44. Vi oppfordrer alle beboere til å rydde i sykkelbodene og fjerne sykler som ikke lenger er i bruk.

Styret har inngått avtale med Konica Minolta Business Solution AS om videoovervåkning i borettslaget. Det er montert kamera på alle høyblokkene, som dekker avfallsbrønner, vaktmestergarasjene, det nye sykkelkuret, og den kommende korttidsparkeringen for el-billading.

Styret har inngått avtale med ANEO, tidligere Ohmia Charging, om etablering av ladepunkter for elbil på samtlige av våre biloppstillingsplasser, samt etablering av korttidsparkering/ladepunkt for beboere uten egen biloppstillingsplass. Arbeidet har tatt tid, da vi har måttet vente på tillatelse fra Elvia for å koble til strøm fra trafostasjonene. Den opprinnelige avtalen gjaldt ladepunkter av typen Easee, som ikke lenger er anbefalt. Det at leverandøren må bytte til godkjent alternativ har også bidratt til å forsinke prosessen noe. Oppdatert informasjon blir fortløpende lagt ut på vår hjemmeside.

Styret har hatt en del ekstraarbeid i forbindelse med at vår hjemmeside ble nedlagt av OBOS. Vi 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 nyhetskrivene, samt husordensregler og vedtekter.

Styret benytter ikke meldingstjenesten i Vibbo, da det blir for uoversiktlig å skulle forholde oss til flere kommunikasjonskanaler, og fordi all korrespondanse gjennom denne siden. Vi er opptatt av å bevare historikken for våre beboere, og benytter derfor kun e-postadressen [manglerudvangen@gmail.com](mailto:manglerudvangen@gmail.com) for elektroniske henvendelser til styret. Vi minner samtidig om at facebooksiden som er opprettet av beboere i borettslaget hverken blir lest eller besvart av styret.

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 og brudd på husordensreglene. 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, noe vi hadde et eksempel på i fjor.

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 20 plasser i år, inkludert biloppstillingsplasser for el-biler. 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 2022 med bistand fra Furuset IL. Alt som var hensatt av eiendeler i fellesarealene ble da fjernet. Styret har besluttet at den årlige oppryddingen også i år vil foregå på høsten.

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 klager fra beboere har styret valgt å avslutte samarbeidet med Oslo renhold og inngått avtale med vaskefirmaet Ren Service AS, med virkning fra og med 1. mars 2023.

Styret har innhentet tilbud på forsikring fra to selskaper 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 videreutviklet anlegget. 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 barna.

Ruskenaksjonen ble gjennomført høsten 2022, 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 MÅ  
ARBEIDE MED:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Etablering av ladepunkter for el-bil



## 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 500 000.

### 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 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

Forretningsfører honorar har økt med 4,2% i 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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Kategori for a-konto oppvarming ble økt med 7,55 % fra 01.01.2023.

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 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport ferdig.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



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>14 762 039</b>	<b>15 304 088</b>	<b>14 762 039</b>	<b>13 397 667</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 116 311	2 683 251	5 507 100	5 012 797
Tilbakeføring av avskrivning	15	337 685	158 084	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-2 732 178	-86 249	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 083 484	-3 297 134	-3 298 000	-2 780 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 707	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 364 373</b>	<b>-542 048</b>	<b>2 209 100</b>	<b>2 232 797</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>13 397 667</b>	<b>14 762 040</b>	<b>16 971 139</b>	<b>15 630 464</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		15 558 357	15 942 732		
Kortsiktig gjeld		-2 160 690	-1 180 692		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>13 397 667</b>	<b>14 762 040</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 839 817	3 483 125	3 482 244	3 807 408
Innkrevde felleskostnader	2	17 176 896	16 280 736	16 284 756	20 079 592
Andre inntekter	3	122 700	136 390	117 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>21 139 413</b>	<b>19 900 251</b>	<b>19 884 000</b>	<b>24 007 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 403 378	-1 290 191	-1 150 000	-1 150 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	15	-337 685	-158 084	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 125	-18 465	-18 000	-18 000
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-361 140	-349 945	-358 000	-375 900
Konsulenthonorar	7	-431 093	-270 988	-200 000	-200 000
Kontingenter		-100 400	-100 400	-100 400	-100 400
Drift og vedlikehold	8	-3 642 522	-5 720 115	-2 633 000	-4 500 000
Forsikringer		-845 167	-517 551	-1 000 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-3 034 118	-2 962 651	-3 051 000	-3 644 500
Energi/fyring	10	-1 323 864	-1 255 132	-1 000 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 924 824	-1 741 875	-1 800 000	-1 950 000
Andre driftskostnader	11	-1 072 813	-950 606	-1 092 500	-1 043 446
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 056 129</b>	<b>-15 893 002</b>	<b>-12 959 900</b>	<b>-15 939 246</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 083 283</b>	<b>4 007 250</b>	<b>6 924 100</b>	<b>8 067 754</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 083 283</b>	<b>4 007 250</b>	<b>6 924 100</b>	<b>8 067 754</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	103 155	27 166	0	0
Finanskostnader	13	-2 070 127	-1 351 164	-1 417 000	-3 054 957
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 966 972</b>	<b>-1 323 998</b>	<b>-1 417 000</b>	<b>-3 054 957</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 116 311</b>	<b>2 683 251</b>	<b>5 507 100</b>	<b>5 012 797</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 116 311	2 683 251		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	15	3 608 249	1 213 757
Miljøbankkonto, øremerket		543 039	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 821 327</b>	<b>63 883 795</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 607	1 598
Forskuddsbetalte kostnader		979 097	1 038 620
Andre kortsiktige fordringer	16	-14 321	15 191
Energiavregning	23	1 819 095	1 129 611
Driftskonto OBOS-banken		1 668 307	2 750 676
Skattetrekkkonto OBOS-banken		53 682	51 869
Sparekonto OBOS-banken		11 046 890	10 955 167
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 558 357</b>	<b>15 942 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 379 684</b>	<b>79 826 526</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Annen egenkapital	17	-5 589 939	-9 706 250
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 539 739</b>	<b>-9 656 050</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	81 713 400	84 796 884
Borettsinnskudd	20	3 505 000	3 505 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	540 332	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>85 758 732</b>	<b>88 301 884</b>



13

Manglerudvangen Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 924 307	965 656
Skyldige offentlige avgifter	22	105 180	100 902
Påløpte renter		16 791	7 900
Annen kortsiktig gjeld	24	114 413	106 234
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 160 690</b>	<b>1 180 692</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **82 379 684** **79 826 526**

Pantstillelse	25	124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023

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**

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 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 skattetrekkskonto 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	16 866 417
Parkering	341 400
Leie	96 840
A konto oppvarming	13 164
Kapitalkostnader på IN-lån	3 677 579
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	162 238
Overført til kapitalkostnader	-3 839 817
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 317 821</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-122 208
A konto oppvarming	-13 164
Parkering	-5 553
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 176 896</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie av basestasjon	122 451
Andre inntekter	249
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>122 700</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-909 907
Overtid	-43 532
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 000
Påløpte feriepenger	-114 413
Fri bil, tlf etc.	-8 784
Fri bolig	-39 600
Naturalytelser speilkonto	48 384
Arbeidsgiveravgift	-243 203
Pensjonskostnader innskudd	-21 692
AFP-pensjon	-21 917
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Yrkesskadeforsikring	-5 214
Arbeidsklær	-17 036
Andre personalkostnader	-17 698
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 403 378</b>

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 2021/2022, og er på kr 550 000.

I tillegg har styret fått dekket diverse utgifter styrever for kr 2 632, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
OBOS Prosjekt AS	-254 598
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-96 733
Energihuset Marked AS	-71 513
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-431 093</b>

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

Tronslien AS, Avfallsanlegg(endringer grunnarbeidet)	-1 052 736
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 052 736</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-339 946
Drift/vedlikehold VVS	-375 245
Drift/vedlikehold elektro	-158 602
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 559
Drift/vedlikehold heisanlegg	-946 764
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-61 318
Drift/vedlikehold brannsikring	-368 652
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-217 750
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 151
Egenandel forsikring	-16 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 642 522</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 981 211
Feieavgift	-48 949
Renovasjonsavgift	-1 003 958
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 034 118</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 324 389
Andre fyringskostnader	525
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 323 864</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-179 212
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 425
Verktøy og redskaper	-24 885
Driftsmateriell	-24 886
Lyspærer og sikringer	-12 298
Vakthold	-8 859
Renhold ved firmaer	-543 230
Andre fremmede tjenester	-36 547
Kontor- og datarekvisita	-32 108
Trykksaker	-15 945
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 632
Andre kontorkostnader	-1 461
Telefon, annet	-45 490
Porto	-580
Drivstoff biler, maskiner osv.	-41 842
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 357
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferdskostnader	-32 051
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 072 813</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 430
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 336
Andre renteinntekter	193
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>103 155</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-597 077
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 473 050
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 070 127</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1

Kostpris(Tilgang 2021)	86 250	
Avskrevet tidligere	-8 625	
Avskrevet i år	-17 250	
		60 375

Feiemaskin

Tilgang 2020	62 500	
Avskrevet tidligere	-14 583	
Avskrevet i år	-12 500	
		35 417

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2016	256 388	
Avskrevet tidligere	-256 387	
Avskrevet i år	0	
		1

Høytrykkvasker

Tilgang 2020	130 000	
Avskrevet tidligere	-39 000	
Avskrevet i år	-26 000	
		65 000

PC nr. 2

Kostpris	17 995	
Avskrevet tidligere	-17 994	
		1

Traktor nr. 4

Tilgang 2015	507 576	
Avskrevet tidligere	-507 575	
Avskrevet i år	0	
		1

Storskjerm

Tilgang 2016	31 365	
Avskrevet tidligere	-31 102	
Avskrevet i år	-262	



19

Manglerudvangen Borettslag

		1
Hagemøbler		
Kostpris(Tilgang 2022)	84 550	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-16 910	
		67 640
Avfallsanlegg		
Kostpris(Tilgang 2022)	2 647 628	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-264 763	
		2 382 865
Fryseboksanlegg		
Tilgang 1962	15 220	
		15 220
Styrerom		
Tilgang 1998	406 750	
		406 750
Garasjeanlegg		
Tilgang 1962	72 843	
		72 843
Parkanlegg		
Kostpris	502 136	
		502 136
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 608 249</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -337 685**

Selskapet har anlegg som ikke avskrives. Dette gjelder garasjeanlegg, parkanlegg, styrerom og fryseboksanlegg.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-42 040
Avregningskonto IN - lån	27 719
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-14 321</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-5 589 939
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-5 589 939</b>

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: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

OBOS Boligkreditt AS(OBBK01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	2 646 258
Nedbetalt i år	716 717
	-23 637 025

OBOS Boligkreditt AS(OBBK02) - IN lån

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån)	-71 524 997
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 081 855
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 366 767
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-58 076 375

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-81 713 400**

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962 -3 505 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-3 505 000**

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -540 332

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-540 332**

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -53 682

Skyldig arbeidsgiveravgift -51 498

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-105 180**

**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	
Gjelder kun høyblokkene	-1 791 300
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 791 300</b>

**KOSTNADER**

Vedlikehold	0
Strøm	500 147
Fyringsolje	3 084 737
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>3 584 884</b>

Uoppgjorte avregninger	25 512
------------------------	--------

**SUM ENERGIAVREGNING 1 819 095**

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: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-114 413
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-114 413</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	81 713 400
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>85 218 400</b>

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

Bygninger	60 328 500
Tomt	2 341 538
<b>TOTALT</b>	<b>62 670 038</b>



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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](http://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 utskiftning av takbelegg
2011 - 2012	Biloppstillingsplass + rehab. heiser	Oppføring av 44 nye biloppstillingsplasser.  Prosjekt for ombygging/rehabilitering av heiser.
2010 - 2011	Våtromsrehab. - hovedtavler - vaskerier	Våtromsrehabilitering. Utskiftning av samtlige hovedtavler og oppgradering av sikringsskap. Oppussing av samtlige vaskerier.
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering - Get - belysning	Våtromsrehabilitering. Oppgradering av avtale med Get. utskiftning til strømbesparende belysning i trappeoppganger.
2008	Våtromsrehabilitering - ytterdører	Våtromsrehabilitering. Individuelle bytter av ytterdører.
2007 2007	Oppstart våtromsrehabilitering Utskiftning av heiskabler og drivskiver	Rehabilitering av løpsledninger.
2005 - 2006	Individuell bytte av ytterdører.	Nye brannsikringsikringstiltak i hver enkelt leilighet. Maling utvendig av vinduer/dører. Maling av oppganger. Utskifting av bæreweiier/drivskiver på heiser.
2004 - 2005	Individuell bytte av ytterdører.	



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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 95 Selskapsnavn: Manglerudvangen 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oeff@obos.no](mailto:oeff@obos.no)

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