



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 466 290	27 127 344
Sum inntekter		30 466 290	27 127 344
Kostnader			
Lønnskostnad		2 663 442	2 594 592
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		888 117	725 478
Annen driftskostnad		19 152 435	17 532 648
Sum kostnader		22 703 993	20 852 719
Driftsresultat		7 762 297	6 274 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 292	65 351
Sum finansinntekter		99 292	65 351
Annen finanskostnad		4 213 647	3 526 787
Sum finanskostnader		4 213 647	3 526 787
Netto finans		-4 114 355	-3 461 436
Resultat før skattekostnad		3 647 942	2 813 189
Årsresultat		3 647 942	2 813 189
Totalresultat		3 647 942	2 813 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 647 942	2 813 189
Sum overføringer og disponeringer		3 647 942	2 813 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 674 657	104 674 657
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 635 280	5 360 896
Sum varige driftsmidler		109 309 937	110 035 553
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		345 306	226 309
Sum finansielle anleggsmidler		345 306	226 309
Sum anleggsmidler		109 655 242	110 261 862
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		365 422	482 854
Sum fordringer		365 422	482 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 887 684	4 115 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 887 684	4 115 494
Sum omløpsmidler		6 253 105	4 598 348
SUM EIENDELER		115 908 347	114 860 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		51 700	51 700
Sum innskutt egenkapital		51 700	51 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 086 819	32 438 878
Sum opptjent egenkapital		36 086 819	32 438 878
Sum egenkapital		36 138 519	32 490 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 517 766	76 954 492
Øvrig langsiktig gjeld		3 925 278	3 815 144
Sum annen langsiktig gjeld		78 443 044	80 769 636
Sum langsiktig gjeld		78 443 044	80 769 636
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 366	295 700
Leverandørgjeld		216 561	1 023 349
Skyldige offentlige avgifter		133 012	113 379
Annen kortsiktig gjeld		786 845	167 568
Sum kortsiktig gjeld		1 326 784	1 599 997
Sum gjeld		79 769 828	82 369 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 908 347	114 860 210



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 377963

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 466 290	27 127 344
Sum inntekter		30 466 290	27 127 344
Kostnader			
Lønnskostnad		2 663 442	2 594 592
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		888 117	725 478
Annen driftskostnad		19 152 435	17 532 648
Sum kostnader		22 703 993	20 852 719
Driftsresultat		7 762 297	6 274 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 292	65 351
Sum finansinntekter		99 292	65 351
Annen finanskostnad		4 213 647	3 526 787
Sum finanskostnader		4 213 647	3 526 787
Netto finans		-4 114 355	-3 461 436
Resultat før skattekostnad		3 647 942	2 813 189
Årsresultat		3 647 942	2 813 189
Totalresultat		3 647 942	2 813 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 647 942	2 813 189
Sum overføringer og disponeringer		3 647 942	2 813 189



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 674 657	104 674 657
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 635 280	5 360 896
Sum varige driftsmidler		109 309 937	110 035 553
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		345 306	226 309
Sum finansielle anleggsmidler		345 306	226 309
Sum anleggsmidler		109 655 242	110 261 862
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		365 422	482 854
Sum fordringer		365 422	482 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 887 684	4 115 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 887 684	4 115 494
Sum omløpsmidler		6 253 105	4 598 348
SUM EIENDELER		115 908 347	114 860 210
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		51 700	51 700



Sum innskutt egenkapital	51 700	51 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	36 086 819	32 438 878
Sum opptjent egenkapital	36 086 819	32 438 878
Sum egenkapital	36 138 519	32 490 578
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 517 766	76 954 492
Øvrig langsiktig gjeld	3 925 278	3 815 144
Sum annen langsiktig gjeld	78 443 044	80 769 636
Sum langsiktig gjeld	78 443 044	80 769 636
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	190 366	295 700
Leverandørgjeld	216 561	1 023 349
Skyldige offentlige avgifter	133 012	113 379
Annen kortsiktig gjeld	786 845	167 568
Sum kortsiktig gjeld	1 326 784	1 599 997
Sum gjeld	79 769 828	82 369 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	115 908 347	114 860 210



Organisasjonsnr: 954 571 076
MANGLERUDJORDET 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 2025

Innkalling

S.nr. 138

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MANGLERUDJORDET 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:

10. april 2025 kl. 18:00, Manglerud skole.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
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 honorar til valgkomitéen
8. Tillegg i husordensreglene
9. Fjerne vaskekjeller ordning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i MANGLERUDJORDET BORETTSLAG



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes som møteleder

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

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 på generalforsamling



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 2024.pdf
2. 0138 Manglerudjordet Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Styrets arbeid og større vedlikehold 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 615 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 615 000



Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 7000.

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 7000.

Sak 8

Tillegg i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tekst som ønskes innsatt i husordensreglene:

Oppbevaring av propangass.

Oppbevaring av gassbeholdere skal være på veranda i stedet for innendørs. Dette gir bedre ventilasjon og reduserer risikoen ved lekkasjer. Beholderne må plasseres oppreist, skjermet mot direkte sollys og mekanisk skade.

Maks mengde gass pr husstand: 1x 10 alt 11 kg beholder eventuelt 2x 5 kg beholder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller eller loft.

Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamling stemme for denne endringen.

Sak 9

Fjerne vaskekjeller ordning

Forslag fremmet av:
Marianne Bolstad, Plogveien 47.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vaskekjeller er i utgangspunktet positivt, men langt fra gratis med tanke på dagens høye strømpriser, drift- og vedlikehold. Samfunnet er i endring og mange har i større grad enn tidligere vaskemaskin i egen leilighet,



noe som reduserer behovet. Det vil åpenbart redusere borrettslagets kostnader å fjerne ordningen, og en får en mer rettferdig ordning hvor alle betaler etter forbruk. Samtidig kan det være mer hensiktsmessig å bruke arealet til f eks. sportsbod eller lignende. Flere muligheter her.

Forslag: Fjerne ordningen

Styrets innstilling

Styret går imot forslaget

Fellesvaskeriene er en viktig del av fellesskapsgodene vi har i borettslaget, på lik linje med varmtvann og oppvarming, lys på fellesareal, lekeplass, strømkontakt i kjellerboder osv.

En av grunnene til at dette er et viktig fellesgode er det økonomiske fordelaktige ved fellesvaskeri. I stedet for at alle 518 leilighetene i borettslaget skal ha hver sin vaskemaskin og eventuelt også en tørketrommel, så har vi 18 vaskemaskiner og 9 tørketromler som alle kan dele på. Disse vaskemaskinene er profesjonelle effektive maskiner som både vasker raskere og bruker mindre strøm pr vask og er i innkjøp også billigere pr vask. Totalt sett gir dette en stor økonomisk fordel for beboerne som velger å bruke vaskeriene.

Styret har over tid observert at fellesvaskeriene blir brukt jevnlig, og at dette tilbudet har stor betydning for mange andelseiere

I tillegg vet vi at mange ikke har vaskemaskin i egen leilighet, enten fordi de har valgt å bruke kun fellesvaskeri og på den måten spare penger, eller at det ikke er plass på eget bad. Andre igjen har egen vaskemaskin, men benytter fellesvaskeri ved vask av større enheter som sengetøy og dyner o.l.

Forslag til vedtak

Vaskerordning fjernes slik forslagsstiller foreslår.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, samt 4 varamedlemmer for 1 år på årets generalforsamling.

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Morten Andresen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarte Myklebust



Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Jon Ivar Myrliid
- 2. vara Mathias Alther Somby
- 3. vara Aneta Johnsen
- 4. vara Patrick Andresen

Vedlegg

1. Innstilling Valgkomitéen Manglerudjordet Borettslag.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Se valgkomitéens innstilling for foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hanne Sørli
- Knut Morten Andresen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarte Myklebust
- Synnøve Johannessen

Sak 12

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Se valgkomitéens innstilling for foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Daniel Korsmo



- Rune Gulliksen
- Trine Normann Olsen



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem Synnøve Johannessen	Rugveien 51
Styremedlem Jan Erik Johansen	Vårnveien 6
Styremedlem Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Varamedlem Jon Ivar Myrli	Rugveien 8
Varamedlem Aneta Johnsen	Plogveien 39
Varamedlem Anders Lauvland	Rugveien 20
Varamedlem Patrick Andresen	Rugveien 25

Delegert til generalforsamling i OBOS

Delegert

Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Plogveien 37

Varadelegert

Jan Erik Johansen	Vårnveien 6
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Valgkomiteen

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Daniel Korsmo	Plogveien 39
Trine Normann Olsen	Vårnveien 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrekontoret holder stengt i alle skolens ferieuker.

Styrommet har telefon 46 91 47 22 som blir besvart kun i åpningstiden, og e-post styret@manglerudjordet.no.

Se Manglerudjordet Borettslags hjemmeside på www.manglerudjordet.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Generelle opplysninger om Manglerudjordet Borettslag

Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 244

Første innflytting skjedde i 1956. 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.

Manglerudjordet Borettslag har 2 ansatte.

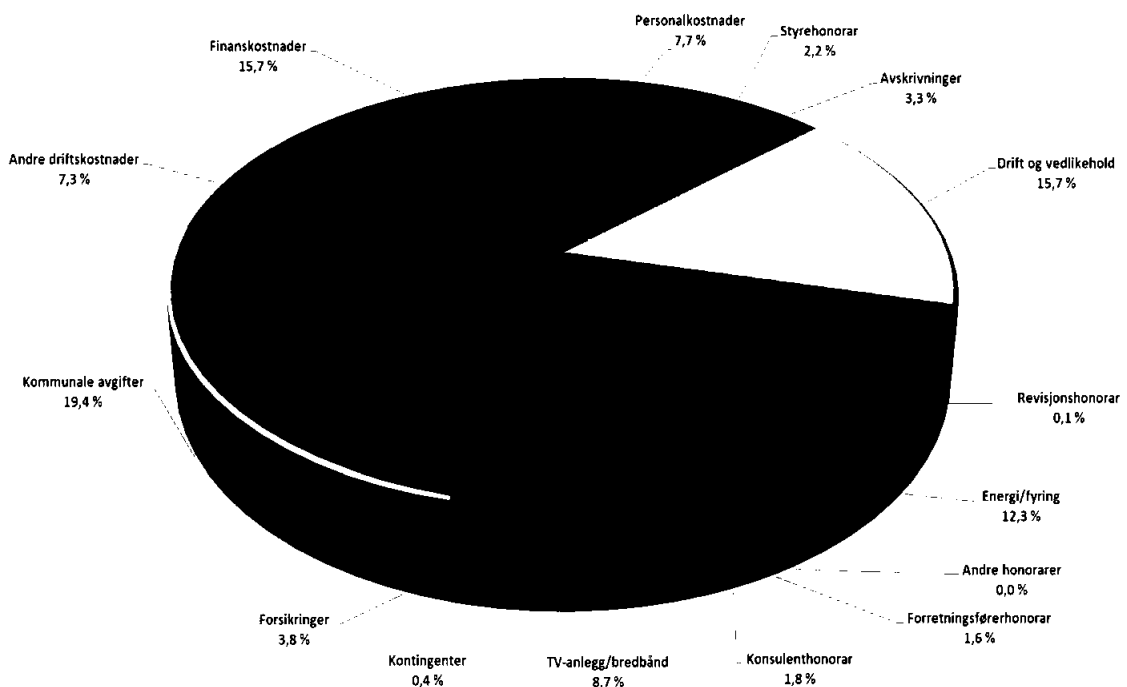
Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Kostnadsdiagram Manglerudjordet Borettslag 2024





De siste årene har kostnadsfokus vært en enda større del av fokuset til styret enn «normale» år. Nå har priser på typiske borettslagstjenester stabilisert seg litt mer og vi har mer forutsigbarhet. Det er bra. Det vil likevel komme prisøkninger de neste årene, men på mer normale nivå. Unntaket er kommunale avgifter som vil vokse vesentlig også de neste årene, og det er nå vår største post i regnskapet. I 2015 utgjorde kommunale avgifter 11 % av borettslagets inntekter (altså husleien), i 2025 vil den utgjøre 19%. Dette vil utgjøre en enda større andel i 2027 (da skal Oslo kommune sin store utbygging av vannforsyning være ferdig) og det vil bli flere husleieøkninger de neste årene som følge av dette.



Til generalforsamlingen i Manglerudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
0408 Manglerudjordet Borettslag.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, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 998 352	3 115 461
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 647 942	2 813 189
Tilbakeføring av avskrivning	15	888 117	725 478
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-162 500	-2 178 085
Økning annen langsiktig gjeld		500	500
Tillegg for nye langsiktige lån	16		3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 436 726	-4 475 972
Red. annen langs. gjeld		-750	-750
Innsk. øremerk. bankkto		-8 613	-1 469
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 927 969	-117 109
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 926 321	2 998 351
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 253 105	4 598 348
Kortsiktig gjeld		-1 326 784	-1 599 997
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 926 321	2 998 351



MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 764 024	26 919 922	29 772 000	29 958 000
Ladeinntekter EL-bil		10 107	2 269	0	0
Andre inntekter	3	692 159	205 153	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		30 466 290	27 127 344	29 972 000	30 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 059 442	-2 011 092	-2 200 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-597 000	-579 000	-597 000	-597 000
Avskrivninger	15	-888 117	-725 478	-680 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-23 875	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-7 000	-4 500	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-433 075	-411 280	-436 000	-458 000
Konsulenthonorar	7	-484 394	-30 925	-50 000	-50 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-4 238 555	-2 610 244	-3 700 000	-3 700 000
Forsikringer		-1 019 036	-870 515	-955 000	-1 146 000
Kommunale avgifter	9	-5 230 781	-4 484 816	-5 190 300	-5 857 300
Energi/fyring	10	-3 315 155	-4 330 987	-4 200 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 339 914	-2 854 186	-2 300 000	-2 392 000
Andre driftskostnader	11	-1 964 251	-1 812 420	-2 000 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 703 993	-20 852 719	-22 446 200	-23 439 700
DRIFTSRESULTAT		7 762 297	6 274 625	7 525 800	6 718 300
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 292	65 351	0	0
Finanskostnader	13	-4 213 647	-3 526 787	-4 129 000	-3 997 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 114 355	-3 461 436	-4 129 000	-3 997 000
ÅRSRESULTAT		3 647 942	2 813 189	3 396 800	2 721 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 647 942	2 813 189		



MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	4 635 280	5 360 896
Miljøbankkonto, øremerket		345 306	226 309
SUM ANLEGGSMIDLER		109 655 242	110 261 862
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		365 422	465 505
Andre kortsiktige fordringer		0	17 349
Driftskonto OBOS-banken		1 552 073	580 073
Driftskonto OBOS-banken II		43 064	26 039
Skattetrekkskonto OBOS-banken		67 602	50 297
Sparekonto OBOS-banken		4 224 945	3 459 085
SUM OMLØPSMIDLER		6 253 105	4 598 348
SUM EIENDELER		115 908 347	114 860 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 517 * 100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		36 086 819	32 438 878
SUM EGENKAPITAL		36 138 519	32 490 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	74 517 766	76 954 492
Borettsinnskudd	17	3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld	18	59 050	59 300
Avsetning bomiljøtiltak		332 528	222 144
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 443 044	80 769 636
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		216 561	1 023 349
Skyldige offentlige avgifter	19	133 012	113 379
Påløpte renter		190 366	203 098
Påløpte avdrag		0	92 602
Påløpte kostnader		619 205	0
Annen kortsiktig gjeld	20	167 640	167 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 326 784	1 599 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 908 347	114 860 210



Pantstillelse	21	116 237 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen Synnøve Johannessen Jan Erik Johansen

Bjarte Myklebust Hanne Sørli

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 975 784
Våtrom	5 159 280
Parkeringsleie	513 500
Leie	112 284
Forretningslokale	64 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 825 048

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 964
Parkering	-10 020
Våtrom	-9 960
Forretningslokale	-2 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 764 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	2 800
Automatpenger	400
Tomteleie	157 500
Nøkler	10 026
Telenor Norge AS, lei av plass til basestasjon	38 223
Tilskudd - Enova og klimaetaten	483 210
SUM ANDRE INNETEKTER	692 159

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 173 651
Overtid	-271 695
Påløpte feriepenger	-173 607
Fri bil, tlf etc.	-195
Arbeidsgiveravgift	-325 630
Pensjonskostnader innskudd	-53 220
AFP-pensjon	-23 497
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 033
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	12 393
Kantinekostnader	-4 326
Arbeidsklær	-38 468
Andre personalkostnader	-6 513
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 059 442

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 597 000.

Det er utbetalt kr 7 000 til valgkomiteen

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 38 066, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 194
PPM Prosjekt Fredrikstad AS	-460 200
SUM KONSULENTHONORAR	-484 394

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-467 907
Drift/vedlikehold VVS	-246 663
Drift/vedlikehold elektro	-103 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-230 512
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 610 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 243 088
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-165 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 844
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-129 389
Kostnader dugnader	-35 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 238 555

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

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

Vann- og avløpsavgift	-3 298 736
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-1 931 773
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 230 781

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-985 372
Strøm oljefyr el.bereder	-2 329 783
SUM ENERGI / FYRING	-3 315 155

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 673
Container	-182 879
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 468
Diverse leiekostnader/leasing	-214 571
Driftsmateriell	-186 992
Lyspærer og sikringer	-349
Renhold ved firmaer	-693 152
Andre fremmede tjenester	-98 906
Kontor- og datarekvisita	-22 642
Trykksaker	-20 353
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-38 066
Andre kontorkostnader	-48 186
Telefon, annet	-60 799
Porto	-500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-34 388
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-259 016
Bilgodtgjørelse	-625
Reisekostnader	-183
Bank- og kortgebyr	-3 045
Velferdskostnader	-70 608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 964 251

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91 263
SUM FINANSINNTEKTER	99 292

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 911 989
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-51 650
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 088 840
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-160 722
Renter på leverandørgjeld	-446
SUM FINANSKOSTNADER	-4 213 647

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	24 402 000
Tilgang 1987	10 450 000
Tilgang 1997	67 075 700
SUM BYGNINGER	101 927 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.244

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1079.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-sykler		
Tilgang 2018	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	1
Feiemaskin		
Kostpris	17 600	
Avskrevet tidligere	-17 599	1
Graveringsutstyr		
Tilgang 2024	162 500	
Avskrevet i år	-54 167	108 333
Henger		
Tilgang 2020	41 533	
Avskrevet tidligere	-33 228	
Avskrevet i år	-8 304	1
PC med utstyr		
Tilgang 2023	17 869	
Avskrevet tidligere	-1 489	
Avskrevet i år	-5 956	10 424
Sandstrøer		
Tilgang 2016	56 250	
Avskrevet tidligere	-56 249	1



Snøfreser			
Tilgang 2020	45 990		
Avskrevet tidligere	-36 792		
Avskrevet i år	-9 197		1
Traktor nr. 3			
Tilgang 2005	826 376		
Avskrevet tidligere	-826 375		1
Tørketrommel 3			
Tilgang 2015	42 842		
Avskrevet tidligere	-42 842		0
Tørketrommel 4			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-45 393		1
Tørketrommel 5			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-45 393		1
Tørketrommel 6			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-45 393		1
Tørketrommel 7			
Tilgang 2015	46 078		
Avskrevet tidligere	-46 076		2
Tørketrommel 8			
Tilgang 2015	46 078		
Avskrevet tidligere	-46 076		2
Tørketrommel 9			
Tilgang 2015	46 078		
Avskrevet tidligere	-46 076		2
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	52 898		
Avskrevet tidligere	-52 897		1
Vaskemaskin nr. 3			
Kostpris	52 898		
Avskrevet tidligere	-52 897		1
Vaskemaskin nr. 4			
Kostpris	36 630		
Avskrevet tidligere	-36 629		1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2015	44 182		
Avskrevet tidligere	-44 181		1



Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2016	65 455		
Avskrevet tidligere	-65 454		
			1
Benker/utemøbler			
Tilgang 2021	181 623		
Avskrevet tidligere	-108 975		
Avskrevet i år	-36 325		
			36 323
Varmepumpe			
Tilgang 2023	2 160 216		
Avskrevet tidligere	-36 003		
Avskrevet i år	-216 021		
			1 908 192
Søppeldeponi			
Tilgang 2019	5 581 473		
Avskrevet tidligere	-2 451 338		
Avskrevet i år	-558 147		
			2 571 988
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			4 635 280
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-888 117

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010

-80 000 000

Nedbetalt tidligere

27 608 943

Nedbetalt i år

0

-52 391 057

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010

-17 335 000

Nedbetalt tidligere

15 783 619

Nedbetalt i år

1 315 452

-235 929

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-26 000 000

Nedbetalt tidligere

5 987 946

Nedbetalt i år

890 279

-19 121 775

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

230 995

-2 769 005

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-74 517 766



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 15/01-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	
33, 34, 35, 39, 40, 41	350
46, 47, 1001, 1002, 1003, 1004	350
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010	350
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016	350
1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022	350
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028	350
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	350
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	350
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046	350
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	350
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	350
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	350
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	350
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	350
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	350
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088	350
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094	350
1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100	350
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106	350
1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112	350
1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118	350
1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124	350
1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130	350
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	350
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	350
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018	350
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	350
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	350
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036	350
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	350
2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048	350
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	350
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	350



2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066	350
2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072	350
2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078	350
2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084	350
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090	350
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096	350
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	350
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108	350
2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114	350
2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120	350
2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126	350
2127, 2128, 2129, 2130, 3001, 3002	350
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	350
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	350
3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020	350
3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026	350
3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032	350
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038	350
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044	350
3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050	350
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	350
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	350
3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068	350
3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074	350
3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080	350
3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086	350
3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092	350
3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098	350
3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104	350
3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110	350
3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116	350
3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122	350
3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128	350
3129, 3130, 4001, 4002, 4003, 4004	350
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010	350
4011, 4012, 4013, 4014, 4017, 4018	350
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	350
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	350
4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036	350
4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042	350
4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048	350
4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054	350
4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060	350
4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068	350
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074	350
4075, 4076, 4077, 4078, 4081, 4082	350
4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088	350
4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098	350
4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104	350
4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110	350
4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116	350
4117, 4118, 4119, 4120, 4121, 4122	350



4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128	350
4129, 4130	350

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2017	-6 900
Opprinnelig 1958	-3 526 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 533 700

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-5 750
Depositum lokaler	-26 500
Depositum leiligheter	-24 800
Andre innskudd	-2 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-59 050

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-67 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-65 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-133 012

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-167 640
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-167 640

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	74 517 766
TOTALT	78 051 466

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

Bygninger	101 927 700
Tomt	2 746 957
TOTALT	104 674 657



Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 12 styremøter, 1 arbeidsmøte ifbm regnskapsmøte, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 arbeidsmøte ifbm generalforsamling og 1 generalforsamling, i tillegg til noen meglingsmøter med beboere og møte med garasjelagene. Styret har også vært representert på generalforsamling i OBOS. Styret var med på OBOS høstkonferanse. Videre gjennomfører styret løpende møter med leverandører og offentlige etater. Eksempel fra 2024 er møter med potensielle leverandører på salg og installasjon av solceller.

De siste årene har kostnadsfokus vært en enda større del av fokuset til styret enn «normale» år. Nå har priser på typiske borettslagstjenester stabilisert seg litt mer og vi har mer forutsigbarhet. Det er bra. Det vil likevel komme prisøkninger de neste årene, men på mer normale nivå. Unntaket er kommunale avgifter som vil vokse vesentlig også de neste årene, og det er nå vår største post i regnskapet. I 2015 utgjorde kommunale avgifter 11 % av borettslagets inntekter (altså husleien), i 2025 vil den utgjøre 19%. Dette vil utgjøre en enda større andel i 2027 (da skal Oslo kommune sin store utbygging av vannforsyning være ferdig) og det vil bli flere husleieøkninger de neste årene som følge av dette.

Borettslaget vårt oppleves av mange som velholdt og er en god plass å bo. Borettslagets økonomi er solid. Det er et godt utgangspunkt for å ha det bra for de som bor her. Det jobber vi for å fortsatt kunne si hvert år.

Styret har i 2024 videreført det gode samarbeidet med vaktmestrene og OBOS konsulent Line Hovland når det gjelder den daglige driften. Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag fra kl. 18:00 – 19:00 utenom skoleferiene. Dugnad (Rusken) ble tradisjonen tro gjennomført med servering av pølser og drikke til de fremmøtte, og Halloween-festen, med økonomisk støtte fra styret, ble nok en gang en suksess. Det var også kjeller- og loftsrydding som vanlig på senvåren. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra Furuset ishockey U18. Julefesten ble igjen godt besøkt og styret vil gjerne takke de som bidro med kaker og alle de som møtte opp.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2024:

- Gjennomførte Energikartlegging av borettslaget.
- Fornytt avtalen med Telenor på TV og bredbånd.
- Energieffektiviserende tiltak som varmevekslere i undersentraler.
- Bistått parsellhagen i sak mot Oslo kommune
- Oppfølging av Vårnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.



HMS:

Manglerudjordet Borettslag er hjemmet til over 1000 mennesker. Styret ønsker å minimere risiko for at uhell og ulykker skjer, men også være så godt forberedt som mulig dersom det skulle skje. Styret etterstreber å tenke sikkerhet for våre beboere i all aktivitet vi har ansvaret for. Styret og alle som bor her trenger hverandres øyne og ører i HMS-arbeidet, og styret ønsker at dere kontakter oss med forslag til gode HMS-tiltak.

Våre vaktmestere har utført vedlikeholdsarbeid, og bistått beboerne med forskjellige oppdrag. Vaktmestrene har også ansvaret for gressklipping, snømåking, strøing og feiing av inngangspartiene og fellesarealer. De har ansvar for adgangskontroll og produksjon av adgangsbrikker. Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.

Styret arbeider løpende i 2025 med:

- Undersøker muligheter for og lønnsomheten i å montere solcellepaneler på takene våre.
- Opprette en ekstra avfallsstasjon i Rugveien (blindveien)
- Undersøker løsninger for bedre sykkelparkering, et arbeid som har vist seg utfordrende, uten at det blir veldig dyrt og omfattende. Søknad sendt til kommunen med svar om søknadsplikt. Vi må tenke om igjen på hvordan løse det.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024 2 nye varmpumper og varmevekslere i undersentraler, lønnsomt og medfører ingen husleieøkning.
Utskiftning brannvarslere og slukkerapparat i alle leiligheter (10 års levetid).
Asfaltering gangveier.
Installasjon av fiber til alle leiligheter (gjennomført av Telenor).
- 2023 Ferdigstilt utskifting av lyspunkter i alle oppganger til LED-lamper med sensorstyring.
- 2022 Fortsatt utbygging av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED.
Ferdigstilte bommer ifbm lekeplassen.
- 2021 Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene.
- 2020 Etablerte nedgravd avfallshåndteringsanlegg i borettslaget og stengt søppelsjaktene i oppgangene, finansiert med salg av tjenesteleilighet for 3,3 Mkr.
Fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene.
Oppsetting av nye gjerder.
- 2019 Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 158 biler som har mulighet til ladning. Ferdigstilt våren 2021.
- 2018 Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget og besparelser i strømforbruk. Investeringen medfører ingen økt husleie.
- 2017 Innkjøpt silo for strøsand. Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget.
Bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED. Byttet bom ved politistasjonen.
- 2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, nye maskiner i alle fellesvaskerier.
Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene.
Reforhandlet avtale med garasjelagene, denne avtalen var fra 1967, med virkning fra 2017.
- 2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av dørpumper på alle oppgangsdører, asfaltering av parkeringsplasser ved politistasjonen samt gangvei.
- 2014 Bytte av porttelefoner (video), låssystem (elektronisk adgangssystem) og nye postkasser.
Rehabilitering av lekeplassen.
Ryddet parkområde bak Rugveien i samarbeid med Oslo kommune
Oppgradering av tv og internett infrastruktur.
- 2013 Nye trær har blitt plantet i Vårnveien og Rugveien.
Installasjon av røykvarslere, byttet ut alle pulverapparater, installert pulverapparater i alle vaskerier samt skilting av disse.
- 2012 Vedlikehold av grøntarealene.
Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.
- 2011 Malerarbeid som har pågått i borettslaget er ferdigstilt
Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt
Opprydding og bygging av ny kompostbinge bak garasjeanlegget i Treskeveien.



- 2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og trappeoppganger).
- 2008-2009 Våtromsrehabilitering er nesten fullført og avsluttes våren 2010. I tillegg fortsetter maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.
- 2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.
- 2006 I 2006 fortsatte arbeidet med oppretting av gjerder beising og rydding av tilvokste områder, dette er arbeider som vi vil fortsette med videre fremover. Det ble felt flere store trær bak garasjene i Treskeveien. Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger og nye motorvern-brytere i alle tørkerom i vaskeriene.
- 2001-2002 Varmepumper for varmtvannsdrift.
- 2001-2003 Rehabilitering av el- anlegget. VVS- skifte av radiatorkraner og avtappingskraner.
- 1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggsisolering og teglfasader, nye større balkonger.
- 1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareal, nytt styrerom.
- 1993 Rehabilitering av inngangspartiene, garasjebygg, tørketromler i vaskeriene
- 1988-1989 Fornyelse av fasader.
- 1987 Utskifting av vinduer og balkongdører.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Som styreleder for to år:

Navn	Adresse
Knut Morten Andresen	Plogveien 37

Som styremedlem for to år:

Navn	Adresse
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Jon Ivar Myrlid	Rugveien 8

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Mathias Alther Somby	Vårnveien 4

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Aneta Johnsen	Plogveien 39

Som varamedlem for ett år:

Navn	Adresse
Patrick Andresen	Rugveien 25

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Rune Gulliksen	Plogveien 37

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Daniel Korsmo	Plogveien 39

Som medlem valgkomite for ett år:

Navn	Adresse
Trine Normann Olsen	Vårnveien 11



Som delegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Knut Morten Andresen	Plogveien 37

Som delegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Hanne Sørli	Plogveien 37

Som varadelegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Synnøve Johannessen	Rugveien 51

Som varadelegert til OBOS generalforsamling for ett år:

Navn	Adresse
Bjarte Mykklebust	Rugveien 15



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 138 Selskapsnavn: MANGLERUDJORDET 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.