



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 181
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 841 609	16 823 522
Sum inntekter		17 841 609	16 823 522
Kostnader			
Lønnskostnad		524 860	256 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		266 111	345 894
Annen driftskostnad		9 244 902	10 213 229
Sum kostnader		10 035 872	10 815 848
Driftsresultat		7 805 737	6 007 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 559	67 938
Sum finansinntekter		74 559	67 938
Annen finanskostnad		4 544 388	3 011 209
Sum finanskostnader		4 544 388	3 011 209
Netto finans		-4 469 829	-2 943 271
Ordinært resultat før skattekostnad		3 335 908	3 064 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 335 908	3 064 404
Årsresultat		3 335 908	3 064 404
Totalresultat		3 335 908	3 064 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 335 908	3 064 404
Sum overføringer og disponeringer		3 335 908	3 064 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 331 397	51 331 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 279	316 389
Sum varige driftsmidler		51 431 676	51 647 786
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		140 058	21 609
Sum finansielle anleggsmidler		140 058	21 609
Sum anleggsmidler		51 571 733	51 669 396
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			50 094
Andre fordringer		438 139	327 049
Sum fordringer		438 139	377 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		860 238	1 837 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860 238	1 837 363
Sum omløpsmidler		1 298 377	2 214 506
SUM EIENDELER		52 870 111	53 883 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital		22 400	22 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		138 610 917	141 946 825
Sum opptjent egenkapital		-138 610 917	-141 946 825
Sum egenkapital		-138 588 517	-141 924 425
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189 708 680	193 925 084
Øvrig langsiktig gjeld		875 222	1 148 200
Sum annen langsiktig gjeld		190 583 902	195 073 284
Sum langsiktig gjeld		190 583 902	195 073 284
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		394 021	374 884
Leverandørgjeld		480 610	233 043
Annen kortsiktig gjeld		94	127 116
Sum kortsiktig gjeld		874 726	735 043
Sum gjeld		191 458 628	195 808 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 870 111	53 883 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404867

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 181
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 950 526 181
MANGLERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 841 609	16 823 522
Sum inntekter		17 841 609	16 823 522
Kostnader			
Lønnskostnad		524 860	256 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		266 111	345 894
Annen driftskostnad		9 244 902	10 213 229
Sum kostnader		10 035 872	10 815 848
Driftsresultat		7 805 737	6 007 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 559	67 938
Sum finansinntekter		74 559	67 938
Annen finanskostnad		4 544 388	3 011 209
Sum finanskostnader		4 544 388	3 011 209
Netto finans		-4 469 829	-2 943 271
Ordinært resultat før skattekostnad		3 335 908	3 064 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 335 908	3 064 404
Årsresultat		3 335 908	3 064 404
Totalresultat		3 335 908	3 064 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 335 908	3 064 404
Sum overføringer og disponeringer		3 335 908	3 064 404



Organisasjonsnr: 950 526 181
MANGLERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 331 397	51 331 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		100 279	316 389
Sum varige driftsmidler		51 431 676	51 647 786
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		140 058	21 609
Sum finansielle anleggsmidler		140 058	21 609
Sum anleggsmidler		51 571 733	51 669 396
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			50 094
Andre fordringer		438 139	327 049
Sum fordringer		438 139	377 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		860 238	1 837 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860 238	1 837 363
Sum omløpsmidler		1 298 377	2 214 506
SUM EIENDELER		52 870 111	53 883 902

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital	22 400	22 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	138 610 917	141 946 825
Sum opptjent egenkapital	-138 610 917	-141 946 825
Sum egenkapital	-138 588 517	-141 924 425
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	189 708 680	193 925 084
Øvrig langsiktig gjeld	875 222	1 148 200
Sum annen langsiktig gjeld	190 583 902	195 073 284
Sum langsiktig gjeld	190 583 902	195 073 284
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	394 021	374 884
Leverandørgjeld	480 610	233 043
Annen kortsiktig gjeld	94	127 116
Sum kortsiktig gjeld	874 726	735 043
Sum gjeld	191 458 628	195 808 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 870 111	53 883 902



Organisasjonsnr: 950 526 181
MANGLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Manglerud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 104





Velkommen til årsmøte i Manglerud 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 15:00 og lukker 6. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/104>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte 2023

Hei,

Generalforsamling i år vil bli digital som de siste årene. Vi avholder også i år et beboermøte 5.mai kl 17.00-19.00, Ryenberget kirke.. Til informasjon, et beboermøte er ikke det samme som generalforsamling. Men har du spørsmål rundt borettslaget, eller spørsmål til styret, kom på møte.

Er du usikker på hvordan du skal stemme digitalt, kan du levere manuell stemme på beboermøte.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler nr 13



- 6. Husordenregel 13d
- 7. Husordensregler 13b
- 8. Husordensregel nr 14
- 9. Vaskefirma
- 10. Container
- 11. Flaggstang
- 12. Valg av tillitsvalgte
- 13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Manglerud Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Vibeke Ertkjern og Heidi Lind til å signere protokollen digitalt

Forslag til vedtak

Vibeke Ertkjern og Heidi Lind

Sak 3

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 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar for perioden 2022- 2023 var på kr 300 000.-

Styret foreslår at styrehonoraret for 2023-2024 fastsettes til kr 300 000.-. Beløpet tilsvarer snittet for borettslag på vår størrelse, og som da er likt forrigere periode. Vi opplyser om at beløpet er skattepliktig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000 for perioden 2023-2024.

Sak 5

Husordensregler nr 13

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensregel 13

I husordensregel nr 13 står det i dag:

Borettslaget har 61 garasjer som vi disponerer. Garasjene ligger ved Steinborgveien 42- 44 og bak blokken i Steinborgveien 34-36. Garasjene leies kun ut til andelseiere i Borettslaget. Ved lading av EL- bil, ladbar hybrid, skal kun godkjent ladeboks som er satt opp i hver garasje benyttes. Det er ikke lov til å bruke ordinær kontakt til å lade. Tildeling av garasje skjer etter en venteliste, en oppdatert liste ligger på vår hjemmeside. Depositumet på garasjene er kr 65 000,- eller kr 50 000,-, avhengig av hvor man får garasje. Beløpet blir ikke renteberegnet eller justert iht konsumprisindeksen. Beløpet som utbetales ved oppsigelse vil dermed være likt det som ble innbetalt ved avtaleinngåelse. Ved inngåelse av leieforhold vil det bli inngått egen leiekontrakt.

Styret har bestemt at vi går bort fra depositum og har innført en flat leie som besluttes av styret. Ved å ta bort depositumet, kan flere få muligheten til å leie garasjen. Leien er for tiden kr 900 pr mnd, og er uavhengig om man bruker ELbil lading eller ikke.

Forslag til ny tekst:



Borettslaget har 61 garasjer som vi disponerer. Garasjene ligger ved Steinborgveien 42- 44 og bak blokken i Steinborgveien 34-36. Garasjene leies kun ut til andelseiere i Borettslaget. Ved lading av EL- bil eller ladbar hybrid, skal kun godkjent ladeboks som er satt opp i hver garasje benyttes. Det er ikke lov til å bruke ordinær kontakt til å lade. Tildeling av garasje skjer etter en venteliste. Leien settes av styret og en eventuell justering skjer den 01.01. hvert år.

Styrets innstilling

GF stemmer for vedtaket da teksten er lik den praksis som brukes.

Forslag til vedtak

GF sier ja til tekstendringen

Sak 6

Husordenregel 13d

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordenregel 13 d står følgende teks:

13 d. El-bil ladning På vårt område er det 4 plasser som er reservert kun for rene El-biler som ønsker å lade sine biler. Plassene befinner seg siden av Svartdalsveien 54. Her kan man lade sin bil for inntil 16 timer mot betaling. For å få tilgang til strømuttaket, må du henvende deg til Styret for å få utdelt en nøkkel samt at du må ha gyldig parkeringskort som det står Manglerud borettslag på.

Da dette ikke lengre er gjeldende foreslås følgende tekst:

13 d. El-bil ladning

På vårt område er det 6 faste El-ladeplasser som er reservert kun for rene El-biler. Tildeling av disse plassene skjer etter venteliste. For å komme på denne ventelisten må du kontakte styret.

Styrets innstilling

GF stemmer for forslag i det teksten er oppdatert til dagens situasjon.

Forslag til vedtak

GF stemmer for forslag i det teksten er oppdatert til dagens situasjon.

Sak 7

Husordensregler 13b

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordensregler 13b står det følgende:

13 b. Faste parkeringsplasser Borettslaget har 38 faste betalte parkeringsplasser. Parkeringsplassene befinner seg ved; Steinborgveien 42 -44, Svartdalsveien 54, ved siden av vaktmestergarasjen og ved Manglerudveien 1. Tildeling av plasser skjer etter venteliste som ligger på våre hjemmesider. Ved utdeling av fast parkeringsplass medfølger det et eget parkeringskort. Dette må ligge synlig i frontvindu for å unngå kontrollavgift. Ved inngåelse av leieforhold vil det bli inngått egen leiekontrakt

I det det er innført elektronisk P-kort for disse plassene, forslår vi følgende ny tekst:

13 b. Faste parkeringsplasser

Borettslaget har 38 faste betalte parkeringsplasser. Parkeringsplassene befinner seg ved; Steinborgveien 42 -44, Svartdalsveien 54, ved siden av vaktmestergarasjen og ved Manglerudveien 1. Tildeling av P-plasser skjer etter venteliste. I vårt borettslag har vi elektronisk P-kort. Det betyr at den bil som skal stå parkert må være registrert i dette systemet. Ved bilbytte, leiebil etc må det gis beskjed til styret. Parkering kan ikke skje før du fått tilbakemelding på at bilen er registrert, ellers kan det bli ilagt kontrollavgift. Det kan kun være registrert 1 bil pr. plass.

Forslag til vedtak

GF stemmer for forslag i det teksten er oppdatert til den praksis som følges,

Sak 8

Husordensregel nr 14

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag står det følgende det følgende:

Dyrehold er tillatt, etter Styrets tillatelse. Kriterier er at andelseier skal ha god grunn til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (Husleielovens § 5-2).



Styret ser at det som står i husordenregel nr 14 kan tolkes feil i salgsoppgaver, og kan misforstås av de som skal flytte eller de som allerede bor her som ønsker å anskaffe seg dyr.

Når søknad om dyrehold behandles av styret, er det mange momenter som må hensyntas. Styret har sett at den teksten som står i dag, skaper dette usikkerhet som vi håper kan unngås ved å omskrive teksten.

Forslag til ny tekst

Dyrehold er ikke tillatt. Dyrehold kan innvilges hvis andelseier kan dokumentere gode grunner til å holde dyr, samt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer (Husleielovens § 5-2). Andelseier må søke styret om å få godkjent dyrehold før man anskaffer seg dyr.

Styrets innstilling

GF stemmer for tekstforandringen

Forslag til vedtak

GF stemmer for tekstforandringen

Sak 9

Vaskefirma

Forslag fremmet av:

Mette Valø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på høy husleie foreslår jeg at vi vasker oppgangene selv.

Styrets innstilling



Vårt borettslag består av mange andelseiere i ulik alder og ulik fysisk form. Forslagsstiller har i sitt forslag ikke nevnt hvordan dette skal løses. Det er heller ikke nevnt hvordan/hvem som skal vaske fellesområdene som loft/kjeller/vaskerom.

I dag koster vaskefirma ca kr 170.- pr mnd pr andelseier. Styret synes at dette er en billig investering for å sikre at oppganger blir vasket hver uke.

Erfaring fra den gang man vasket selv, er at det medførte mye støy og diskusjon mellom beboere om hvem som skulle vaske, og om det var vasket godt nok.

Styret mener at det å ha et vaskefirma er til borettslagets beste.

Forslag til vedtak

Avslutte avtale med vaskefirma og at alle gjør en innsats å vasker oppgangene selv.

Sak 10

Container

Forslag fremmet av:

Turid Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At vi selv skal gå ned til vaktmestergarasjen, det blir for tungt for de eldre som er dårlig til beins. Det ble satt ut containere før om årene, så det er det vi ønsker igjen.

Styrets innstilling

For generalforsamling 2022, ble det vedtatt 2 årlige dugnader. bla på disse dugnadene kan man kaste saker i container i vaktmester garasjen, ikke EE avfall eller spesialavfall.

Vi forstår at eldre kan synes at det er langt å gå til denne garasjen, men da på disse dugnaden kam man spørre naboer om hjelp.

Ordningen med å sette ut containere ble avvirket pga av høye kostnader samt at det kom andre utenforstående og kastet avfall i "våre" containere. Det ble mye avfall rundt containere som måtte rydde opp i ettertid. Det er også vanskelig å kontrollere at det ikke kastes spesialavfall, som gjør at borettslaget får bøter.



Styret overlater til Generalforsamlingen å beslutte om man ønsker dette forslaget med de kostnader dette medfører. Ut ifra erfaringer fra den tiden dette ble gjort, ligger kostanden på ca 150 000.- pr år.

Blir forslaget vedtatt, vil dette bli iverksatt først i 2024 etter at arbeidet med rørfornyng er gjennomført og betalt, slik at vi en god økonomisk oversikt,

Forslag til vedtak

Ang. kasting av ting og tang så ønsker vi container utenfor blokkene som vi hadde før.

Sak 11

Flaggstang

Forslag fremmet av:

Turid Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle borettslag har jo en flaggstang og vi ønsker oss det igjen

Styrets innstilling

Ønske om flaggstang har vært opp som ønske til styret flere ganger. Forslagsstiller skriver ikke noe om hvor mange flaggstenger som er ønsket eller hvor den/de skal stå.

Det koster ca kr 100 000.- å sette opp en flaggstang (grunnarbeid og flaggstang). Det vil å benytte seg av vårt vaktmesterfirma til å flagge vil medføre ytterligere økte kostnader. Dette er for å flagge på helligdager samt ta ned flagg etter arbeidtid (overtid med helligdagstillegg)

Styret overlater til Generalforsamlingen å beslutte om man ønsker dette forslaget med de kostnader dette medfører.

Blir forslaget vedtatt, vil dette bli iverksatt først i 2024 etter at arbeidet med rørfornyng er gjennomført og betalt, slik at vi en god økonomisk oversikt

Forslag til vedtak

Vi ønsker flaggstang i borettslaget



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Hermansen
Morten har bodd lenge i borettslaget. Videre har Morten en god kontroll på hva som er gjort med borettslaget (oppgradering av blokker og uteområdene). Har en god oversikt og kontroll på økonomien i borettslaget sammen med styret og OBOS.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Therese Strandmann
Jeg er opptatt av det som skjer i vårt borettslag.
- Mette Valø
Jeg er positiv og utadvendt, kreativ og arbeidsom, og føler jeg har mye å bidra med.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Rune Edstrøm
- Tore Lundell Olsen



Sak 13

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:

- Morten Hermansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marianne Fredsvik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Hermansen	Steinborgveien 40
Styremedlem	Rune Edstrøm	Manglerudveien 9
Styremedlem	Marianne Dahl Fredsvik	Svartdalsveien 48
Styremedlem	Liv Marit Henriksen	Manglerudveien 11
Styremedlem	Tore Lundell Olsen	Svartdalsveien 46
Varamedlem	Marie Therese Strandmann	Manglerudveien 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten Hermansen Steinborgveien 40

Varadelegert

Tore Lundell Olsen Svartdalsveien 46

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post manglerud@styrerommet.no. 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 Manglerud Borettslag

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Manglerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526181, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 186 227 231

Første innflytting skjedde i 1947. 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.

Manglerud Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styrets oppgaver og ansvar

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og i boligselskapets vedtekter (spesielt relevant er Lov om borettslag). Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Styret skal bl.a. sette inn tiltak som skal forhindre at boligmassen forringes i verdi.

Gjennomføring av Generalforsamling i 2022

Generalforsamlingen 2022 ble gjennomført digitalt. Det ble også avholdt et beboermøte samme kveld som GF åpnet.

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2022

Ingen av de innkommende forslagene til GF 2022 ble vedtatt.

Styrets arbeid for perioden 2022/2023

I perioden 2022/2023 har styret fulgt opp reklamasjonsoppgaver som har hengt igjen etter oppussingen av borettslaget.

Styret har også sett på hvilke vedlikeholdsoppgaver som vil komme for borettslaget fremover, både på kort og lang sikt.

Styret anser det som viktig å se langt fremover, og å sette opp en oversikt over kommende vedlikeholdsbehov, slik at vi har oversikt over disse. På den måten kan vi sikre at vi har økonomi til å gjennomføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver og de kommende utskiftninger som må gjøres.

Økonomi fremover

Styret forstår at mange synes husleien er høy. Styret ser noen «lys i tunnelen» ved at noen av våre faste utgifter vil forsvinne. Dette betyr ikke at husleien kan reduseres. Det overskuddet borettslaget får, kan gå inn på et vedlikeholdsfond eller til nedbetaling av det lånet borettslaget har, noe som vil komme alle til gode.

- På slutten av 2024 avslutter vi en del leasing avtaler.
- På slutten av 2024 avsluttes fastrenten på husbanklånet og lånet vil følge den flytende renten
- På slutten av 2027 er vi ferdig med nedbetaling av husbanklånet.

Husleieøkning.

Husleien ble satt opp med 5% fra 01.08.2022 og 7% fra 01.01.2023

Det er vanskelig å spå hvor mye husleien vil øke fremover. Vi vet det vil komme en kraftig økning i vann og kloakkavgiftene (se eget emne om dette). Energiprisene er fortsatt usikre, så det vil være vanskelig å forutse hva vi må budsjettere med her.



Slik det ser ut pr i dag, tror vi husleien må settes opp 8% fra 01.01.2024.

Fremtidige vedlikeholds oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2024-2055 og estimert kostnader for dette.

Ved å ha en god oversikt frem i tid, kan man starte tidlig med å planlegge økonomien.

Styret har så langt estimert et kostnadsbilde (2022 priser) på kr 30 200 000,- i perioden 2037-2055. Dette er kostnader for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger.

I tabellen ser man det som er tenkt så langt:

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Bygning	Status	Budsjett
VVS		Rørfornyning av kloakk ledninger	2024		Planlagt	3 000 000
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Trappeneser	2026		Til vurdering	500 000
VVS	Varmtvannsbereidere	Skifte ut VV bereidere	2030		Til vurdering	3 000 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vask av alle fasader	2037		Planlagt	2 000 000
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Overflatebehandling av fellesområder	2037		Planlagt	2 500 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Male utvendig blokker	2042		Til vurdering	4 200 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	utskiftning av vinduer	2052		Til vurdering	12 000 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vurdering om tak må gjøres noe med.	2055		Til vurdering	3 000 000

Økning i vann og avløpskostander

Byrådet har varslet en kraftig økning i avgiften vann og avløp de kommende årene. Styret har også sendt varsle om dette. De tall (prognoser fra Byrådet) som nå foreligger viser følgende økninger:

2023 + 16,5%

2024 + 16,5%

2025 + 17%

2026 + 17,2%

Tagging

Dessverre har vi sett at det har blitt «populært» med tagging på vårt område. Vedlagt er 2 eksempler som viser dette.



Søppel på uteområdene.

Som i fjor, brukes det mye tid på å plukke søppel som kastes på fellesområdene våre. Det er unødvendig bruk av tid og penger å måtte plukke opp søppel som beboere kaster fra seg. Her må vi bare oppfordre alle til å kaste sitt eget avfall i tiltenkte beholdere.

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

Vi ser at mengden hensatte ting og søppel på fellesområdene begynner å minke. Dette er svært gledelig!

Men dessverre er det fortsatt noe som settes igjen. Før tok styret seg av denne jobben med å rydde fellesområdene for å holde kostnadene nede. Nå er jobben satt bort til vaktmesterfirmaet som har oppdrag for borettslaget. Vi betaler for per time for denne type rydding/kasting.

Styret oppfordrer alle til selv å ta ansvar for sitt eget avfall slik at vi slipper denne ekstra utgiften.

Uteslangetromler som blir stjålet – ødelagt

Vi har vært plaget av endel tyveri fra vårt uteområde. Det blir stjålet små deler som går til vanningsanleggene, og større saker som slangetromler. Videre har vi sett at det er populært for barna å leke med slangetromlene. Dette er noe styret har forståelse for at barna synes er gøy, men dessverre medfører dette også at slanger, deler og tromler blir ødelagt.

Ødelagte/stjålne slangetromler blir ikke erstattet.

Reklamasjon på arbeid på blokker og uteområde.

Dessverre er ikke alt reklamasjonsarbeid ferdig ennå. Styret følger opp dette. Vi vil i løpet av 2023 gjennomføre en 3 års befarng.

Etterbestilling av innglassing til balkonger

Vi har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS.



Innglassing av balkong er søknadspliktig. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for søknad til Plan & Bygg og kostnader knyttet til dette.

Aktivitetsplassene / uteplassene våre

Det er gledelig å se at våre fine uteplasser og aktivitetsplasser blir benyttet året rundt. Vi ser at både voksne og barn koser seg. Vi håper dette gjør vårt gode bomiljø enda bedre og at det skapes gode relasjoner på tvers av blokkene.

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, må du kontakte OBOS. Men du kan også se denne på Vibbo, under din bolig.

IN – ordningen (lån som den enkelte andelseier har ansvar for)

IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet, og derav få lavere husleie.

På husleiefakturaen står det hva den enkeltes IN-lån er på (kapitalkostnad). Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å betale ut IN-lånet.

Feil på vaskemaskiner/tørketrommel og tørkeskap

Det er ofte feil på maskinene i vaskerommene. Det vi ser er at mange av feilmeldingene som skyldes brukerfeil. Gjengangere er at det er for mye klær inni i maskiner, heller vaskepulver på feil sted, eller man ikke renser filter etter seg.

Vi bestiller service så fort vi får beskjed.

Ved rett bruk kan vi få ned reparasjonskostnadene på disse maskinene.

Lufteluker i leilighetene.

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få de åpnet igjen.

Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil fort kunne oppleve fuktighet, mugg og sopp.

For at leiligheten skal få god luftsirkulasjon, få ut naturlig fuktighet, er det viktig at lukene alltid står i en åpen stilling gjennom hele året.

Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

Kjøkkenventilator

Styret vil nok en gang presisere at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for skader som følger av feil bruk. Matos kan skade fasaden slik at den må males på nytt. Utgifter til dette vil belastes andelseier.

Piper/ vedovn

Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Arbeidet på piper må utføres av fagpersonell med tilhørende dokumentasjon.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste / uteområde

Borettslaget har engasjert Karlsen vaktmestertjenester til å utføre vaktmesteroppgaver for oss. Dette være seg f.eks. oppgaver som rydde, plukke søppel på uteområde, snømåking etc.

Oppfølging og vedlikehold av uteområde blir utført av Hagespesialisten. Styret har også inngått serviceavtaler på VVS og elektro med godkjente firmaer.

Det er kun styret som skal kontakte disse firmaene hvis oppgaver skal gjøres.

Parkering

Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser
Det er 6 P-plasser med EL-billading
61 garasjer med EL-billadning i alle garasjer

For å få leid P-plass/garasje, blir disse utdelt etter venteliste.

På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

På P-plassen ved barnehagen og butikken er det egne P-kort som benyttes. Her kan man må stå utenom åpningstiden.

Nøkler/skilt

Brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-
Nøkkel til kjeller og loft som ikke har elektronisk lås, koster kr 500.- per stk.

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må sende e-post til styret med opplysninger på hva man ønsker skal stå.

Vaskeri



Fellesvaskerier med tørkerom er i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, og bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én eller to godkjente røykvarslere, avhenger av type leilighet, *ha godkjent røykvarslere i hver etasje*, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved en eventuell alarm vil vaktelskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor beboer.

Hvert år er det en gjennomgang av å slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontroll får styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko. Det innebærer planlegge, organisere, vedlikeholde, utføre og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må også kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester, og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til Hagespesialisten i forbindelse med blant annet en vannlekkasje.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

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.

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. Likevel antar vi at energikostnadene vil ligge på et noe høyere kostnadsnivå enn 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 Manglerud Borettslag.

Lån

Manglerud Borettslag har to lån i OBOS Banken og ett i Husbanken. Begge lånene i OBOS Banken er annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 3,80%. Det ene lånet er et IN-lån. Lånet i Husbanken er et annuitetslån med halvårlig forfall og en flytende rente (hadde fast frem til 01.01.2023) på 3,56%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 233 860. Dette er en økning på kroner 9425 fra 2022. 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 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon Rapport 2022.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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 25. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MANGLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 479 463	-159 679	1 479 463	423 652
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 335 908	3 064 404	5 898 200	4 240 710
Tilbakeføring av avskrivning	14	266 111	345 894	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-50 000	-19 281	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	186 545 902	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 216 404	-187 683 276	-4 448 000	-3 588 000
Red. annen langs. gjeld		-390 500	-614 500	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-926	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 055 811	1 639 143	1 450 200	652 710
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		423 651	1 479 463	2 929 663	1 076 362
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 298 377	2 214 506		
Kortsiktig gjeld		-874 726	-735 043		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		423 651	1 479 463		



MANGLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 107 750	0	4 048 770	6 193 188
Innkrevde felleskostnader	2	11 999 686	15 536 413	12 548 230	13 142 812
Andre inntekter	3	734 173	1 287 109	0	550 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 841 609	16 823 522	16 597 000	19 886 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 860	-31 725	-35 000	-70 000
Styrehonorar	5	-300 000	-225 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-266 111	-345 894	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 375	-10 670	-20 000	-15 000
Andre honorarer		-160 000	0	-206 000	0
Forretningsførerhonorar		-224 435	-218 960	-225 000	-237 000
Konsulenthonorar	7	-20 960	-54 643	-80 000	-20 000
Kontingenter		-44 800	-44 800	-44 800	-44 800
Drift og vedlikehold	8	-3 214 791	-4 583 381	-1 150 000	-1 946 000
Forsikringer		-682 713	-605 349	-660 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-1 785 600	-1 745 379	-1 789 000	-2 036 000
Energi/fyring		-999 398	-936 628	-800 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 061 547	-1 166 166	-1 250 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-1 197 284	-847 252	-914 000	-1 752 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 035 872	-10 815 848	-7 473 800	-9 471 290
DRIFTSRESULTAT		7 805 737	6 007 675	9 123 200	10 414 710
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 559	67 938	0	70 000
Finanskostnader	12	-4 544 388	-3 011 209	-3 225 000	-6 244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 469 829	-2 943 271	-3 225 000	-6 174 000
ÅRSRESULTAT		3 335 908	3 064 404	5 898 200	4 240 710
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 335 908	3 064 404		

**MANGLERUD BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	100 279	316 389
Miljøbankkonto, øremerket		118 448	0
Langsiktige fordringer	15	21 609	21 609
SUM ANLEGGSMIDLER		51 571 733	51 669 396
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	50 094
Forskuddsbetalte kostnader		374 623	327 049
Andre kortsiktige fordringer	16	63 516	0
Driftskonto OBOS-banken		540 400	1 525 436
Sparekonto OBOS-banken II		319 838	311 927
SUM OMLØPSMIDLER		1 298 377	2 214 506
SUM EIENDELER		52 870 111	53 883 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	17	-138 610 917	-141 946 825
SUM EGENKAPITAL		-138 588 517	-141 924 425
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	189 708 680	193 925 084
Borettsinnskudd	19	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	20	6 000	396 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	117 522	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		190 583 902	195 073 284
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		480 610	233 043
Påløpte renter		94 160	85 323
Påløpte avdrag		299 861	289 561
Annen kortsiktig gjeld	21	94	127 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		874 726	735 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 870 111	53 883 902



10

Manglerud Borettslag

Pantstillelse	22	210 547 700	210 547 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2023
Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen /s/

Rune Edstrøm /s/

Marianne Dahl Fredsvik /s/

Liv Marit Henriksen /s/

Tore Lundell Olsen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 840 327
Beboer betalt for mye vedr. balkong	-13 000
Balkong	99 122
Balkong - ny i 2002	1 457 412
Balkong nedbetaling 36 mnd	21 325
Garasje	345 600
Garasje Karlsen	55 200
Parkering	190 000
Lading elbil	40 200
Nedbetaling balkong	45 300
Kapitalkostnader på IN-lån	4 876 321
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	231 429
Overført til kapitalkostnader	-5 107 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 081 486

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje Karlsen	-55 200
Parkering	-23 450
Garasje	-3 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 999 686

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	368 532
Antenneleie	88 065
Garasjeleie februar og mars	900
Gjensidige Forsikring, egenandel	10 000
Miljøtilskudd, ladestasjoner EL-bil	122 625
Nettinnbetalinger	900
Nøkler	7 000
Vaskeri	136 151
SUM ANDRE INNTEKTER	734 173

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-64 860
SUM PERSONALKOSTNADER	-64 860

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 960
SUM KONSULENTHONORAR	-20 960

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hagespesialisten AS	-1 890 577
TT-Teknikk AS	-95 718
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 986 295
Drift/vedlikehold bygninger	-6 605
Drift/vedlikehold VVS	-7 278
Drift/vedlikehold elektro	-125 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 285
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 842
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-396 573
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-167 688
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-66 395
Kostnader leiligheter, lokaler	-273 643
Kostnader dugnader	-377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 214 791

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-941 452
Feieavgift	-19 879
Renovasjonsavgift	-824 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 785 600

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-6 064
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 955
Diverse leiekostnader/leasing	-164 599
Driftsmateriell	-845
Vaktmestertjenester	-204 176
Vakthold	-273 408
Renhold ved firmaer	-476 200
Snørydding	2 675
Andre fremmede tjenester	-25 683
Trykksaker	-9 541
Andre kontorkostnader	-860
Telefon, annet	-3 945
Porto	-160
Drivstoff biler, maskiner osv.	-556
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 891
Kontingenter	-4 900
Bank- og kortgebyr	-2 976
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 197 284

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 873
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 015
Andre renteinntekter	68 671
SUM FINANSINTEKTER	74 559

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-252 838
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 990 457
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 301 093
SUM FINANSKOSTNADER	-4 544 388

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	9 068 600
Oppskrevet 1972	2 093 457

REHABILITERING/TILEGGSBEBYGGELSE

Kostpris/bokført verdi 1989	14 913 100
Tilgang 2000	23 645 157

SUM BYGNINGER **49 720 314**

Gnr.148/bnr.186 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2018	43 900	
Avskrevet tidligere	-35 120	
Avskrevet i år	-8 779	
		1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	1 653 438	
Avskrevet tidligere	-1 419 199	
Avskrevet i år	-234 238	
		1

Ballnett

Tilgang 2022	50 000	
Avskrevet i år	-16 667	
		33 333

Fotballmål

Tilgang 2021	19 281	
Avskrevet tidligere	-6 427	
Avskrevet i år	-6 427	
		6 427

Garasjeanlegg

Tilgang 1954	4 500	
Tilgang 1989	1 500	
		6 000

Parkeringsplasser

Tilgang 2017	54 516	
		54 516

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **100 279**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-266 111**

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum/innskudd lokaler	21 609
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	21 609

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	63 516
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	63 516

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-138 610 917
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-138 610 917

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.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,57 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002 -23 240 000

Nedbetalt tidligere 15 860 818

Nedbetalt i år 1 178 152

-6 201 030

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021 -56 545 902

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 920 959

-55 624 943

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021 -130 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 117 293

Nedbetalt tidligere, IN 0

Nedbetalt i år, IN 0

-127 882 707

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-189 708 680****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954 -751 200

Korrigert innskudd -500

SUM BORETTSINNSKUDD -751 700**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -117 522

Andre innskudd -6 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -123 522**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -94



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
	189 708 680
Påløpte avdrag	299 861
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	190 760 241

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

Bygninger	49 720 314
Tomt	1 611 083
TOTALT	51 331 397



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.01 og 31.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Inngangsparti	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2020	Vaskeri	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier.
2019 - 2020 2018	Balkonger Drenering	Rehabilitering av samtlige balkonger Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drenebasseng er ferdig.
2018	Lys	Bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor.
2018	Vinduer	Vinduer på fellesområder som loft/kjeller er byttet. Resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018 2018 2018 - 2020	Postkasser Maling Uteareal	Byttet postkasser i alle blokkene Malt alle oppganger Vår nye park med avdekket fjell, vanddammer, beplantning og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert.
2018 - 2019	Lading EL-bil	61 nye garasjer med EI-billadning er satt opp og i bruk
2017	Avfallsstasjoner/Dører	Satt opp nye avfallsstasjoner 2016 Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører.
2017	Drenering	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 16
2017	Brannsikkerhet	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktentral.
2017	Generell rehabilitering	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017 - 2020 2016	Generell rehabilitering Inngangsparti	Samtlige blokker rehabilitert. Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 16.
2016	P-plasser	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Vaktmestergarasje	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2014	Drenering	Drenering av Steinborgveien.



2012	Takrenner	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.
2011 - 2011	Vindusrehabilitering	Skiftet ut alle gamle vinduer og balkongdører.
2006 - 2007	Malt fasader i Manglerudveien 2-16.	Drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54. Oppussing av vaktmestergarasje,- kontor/-bad.
2005 - 2006	Total rehabilitering av våtrom.	Samt installasjon installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger	Samt påbegynt sliping og lakkering av borettslagets loftsarealer.
2003 - 2004	Maling av fasader.	Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
1999 - 2000	Rehabilitering/nye balkonger.	Ombygging av antenneanlegget.
1997	Utskifting av hoveddører med dørtelefonlegg.	
1993 - 1994	Ombygging av el-anlegget.	
1987	Rehabilitering av borettslagets bygninger.	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 104 **Selskapsnavn:** Manglerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vibeke Ertkjern og Heidi Lind</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000 for perioden 2023-2024.

For

Mot

Sak 5 Husordensregler nr 13

GF sier ja til tekstendringen

For

Mot

Sak 6 Husordenregel 13d

GF stemmer for forslag i det teksten er oppdatert til dagens situasjon.

For

Mot

Sak 7 Husordensregler 13b

GF stemmer for forslag i det teksten er oppdatert til den praksis som følges,

For

Mot

Sak 8 Husordenregel nr 14

GF stemmer for tekstforandringen

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Vaskefirma

Avslutte avtale med vaskefirma og at alle gjør en innsats å vasker oppgangene selv.

For

Mot

Sak 10 Container

Ang. kasting av ting og tang så ønsker vi container utenfor blokkene som vi hadde før.

For

Mot

Sak 11 Flaggstang

Vi ønsker flaggstang i borettslaget

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Morten Hermansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Marie Therese Strandmann

Mette Valø

valgkomite (kun 2 skal velges)

Rune Edstrøm

Tore Lundell Olsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Morten Hermansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Marianne Fredsvik

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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