



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 104

Manglerud Borettslag

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 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

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

Det vil bli avholdt beboermøte ifb med oppstart av generalforsamlingen mandag 27.mai, kl 18.00-20.00. Har du spørsmål til saker rundt generalforsamlingen, vil levere manuell stemme, møt opp. Beboermøte vil bli i lokale til Ryenberget menighet, Enebakkveien 152 (Motsatt side av Rema 1000)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Honorar for snømåking for sesongen 2023/2024
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Ønsker mer synlig husnummer i Steinborgveien
8. Strøstasjoner ved hver blokk - om vinteren
9. Glatte trapper i oppganger - må gjøres noe med
10. Parkering
11. Forslag om vimpel og flaggstang
12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Manglerud Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Morten Hermansen

Forslag til vedtak

Morten Hermansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marianne Fredsvik og Tore Lundel Olsen er valgt.

Sak 3

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 4

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 2023.pdf

Sak 5

Honorar for snømåking for sesongen 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårt innleide vaktmesterfirma som stod for snømåking/strøing/feiing/ sa opp denne oppgaven like før vintersesongen 2023.

Styret så på muligheten for å sette bort jobben til en ny aktør eller vurdere om vi selv skulle utføre jobben da vi har alt nødvendig utstyr.

Styret landet på at det er billigere for borettslaget at vi utfører oppgaven selv mot et fast honorar, kontra det å sette bort jobben. Ved å gjøre jobben selv, blir det raskere måkt når det kommer slike snømengder som det gjorde i år.

Styret ved Liv Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at Morten Hermansen skulle utføre jobben denne sesongen. Morten har gjort dette før, og har kunnskap og erfaring om å kjøre traktor mm. Oppgaven har vært å måke, strø salt/sand og vårfeiing.

Styret, ved Liv Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at det faste honoraret skulle settes til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. Det betales skatt på det angitte beløpet.

Styrets innstilling

De fire nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen

Forslag til vedtak

Styret ved; Liv-Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at det faste honorar skal settes til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. Nb det betales skatt på det angitte beløpet. De fire nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

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 2023- 2024 var på kr 300 000.-

Styret foreslår at styrehonoraret for 2024-2025 holdes på kr 300 000.-. Beløpet ligger under snittet for borettslag på vår størrelse. Beløpet har ikke vært justert siden 2021. Vi opplyser om at beløpet er skattepliktig.

Fra OBOS har vi fått opplyst at styrehonorar i snitt som ble utbetalt i 2022 var på kr 1820.- (ref OBOS publisert 27.feb 2023) For vårt borettslag ville det ha utgjør kr 414 400.- Vi har et snitt på kr 1 339.- (224 boliger)

For borettslag som har 81-250 boliger er snittet 1 560.- pr bolig.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.- for perioden 2024-2025

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.-

Sak 7

Ønsker mer synlig husnummer i Steinborgveien

Forslag fremmet av:

Jorunn Norli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ingen synlig husnummerering av de øverste blokkene i Steinborgveien sett fra Steinborgveien. Bilister som bruker GPS blir ofte villedet til Manglerud barnehage i Magnefaret. For å se husnummer må man gå helt inn til trappene.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslagstiller sitt forslag, og har hatt dette på agendaen lenge. For å holde kostnader nede har vi valgt å ikke gjennomføre dette. Men vi ser at i 2025 vil det kanskje bli økonomisk mulig å gjennomføre dette. Estimert kostnad er ca kr 200 000 (fysiske skilt, og arbeid med å henge de opp)

Styret anbefaler at forslaget avvises, og at styret kan få lov til å gjennomføre dette når vi ser at økonomien tillater det.

Forslag til vedtak

Ønsker godt synlig husnummer, som sees fra veien. Enten skilt eller på husveggen.

Sak 8

Strøstasjoner ved hver blokk - om vinteren

Forslag fremmet av:

Anita Legland Fure

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er til tider veldig utfordrende å komme seg ut når isen ligger tykk og blank spesielt forran inngangspartiet og langs hele blokken en bor i. Og skjønner at det er en utfordring for den som strør med traktoren å kunne få gjort dette til rett tidspunkt hele tiden.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken avvises. Styret har full forståelse for det forslaget forslagstiller stiller. Men en slik ordning vil medføre estimerte kostnader på kr 100 000.-. Dette med bakgrunn i innkjøp av strøstasjoner, og at noen/firma må komme og inspisere og etterfylle disse i løpet av en sesong. Prisen er estimert ut fra den gang vi hadde singel levert på et sted, med påfylling. Forslaget kan medføre enten 14 stopp (hvis 1 beholder pr pr blokk), eller 33 stopp (1 bøtte i hver oppgang).

Forslag til vedtak

Hva med å ha strøstasjoner ved hver blokk? --- En kan enten sette opp kasser utenfor med strøsand, eller sette inn bøtter i hver oppgang. Dette vil da gjøre det mulig for beboere selv å kunne få strødd i alle fall litt, slik at det kan bli litt lettere å komme seg frem, til det blir strødd med traktoren. --- Og en kan få strødd ved inngangspartiet, hvor traktoren ikke alltid kommer til.

Sak 9

Glatte trapper i oppganger - må gjøres noe med

Forslag fremmet av:

Anita Legland Fure

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her i Steinborgveien 42 og 44 har vi malte murtrapper som blir veldig glatte når de blir våte eller at skotøyet har våte såler. -- I desember var det 2 stygge fall i trappen i Steinborgveien 42, med 3 ukers mellomrom. Den ene var jeg, som jeg har fått varige skader av.

Styrets innstilling

Styret vil for ordenskyld opplyse at ingen trapper er malte. Trappene er slik de var da blokkene ble bygget.

Styret foreslår at forslaget avvises, da denne oppgaven ligger under det vanlige vedlikeholdet som styret følger opp.

Forslag til vedtak

En må ta en runde i alle oppgangene for å sjekke om glatte trapper gjelder hos alle, eller bare hos noen. --- Og så må det utbedres der det er behov for å sklisikre trappene for å unngå at flere folk skader seg. Sikkerhet er viktig

Sak 10

Parkering

Forslag fremmet av:

Eva Marie Grøndahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker en mer smidig måte å kunne registrere regnr på p-plassen som leies. I dag må det sendes Mail til styret som så gjør dette manuelt. Har du leiebil kan du ikke benytte plassen din før styret har oppdatert manuelt. De fleste p-selskaper har app som beboer registrerer selv.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget avvises. Siden sist generalforsamling har de som har måttet byttet reg.nr på bil fått dette gjort innen kort tid innenfor normal arbeidstid av styret. De som kontakter styret etter kl 18 eller i helgene har måttet ventet inntil 2 timer på svar. I løpet av et år, er det ca 10 personer som har hatt behov for å bytte reg nr.

En slik løsning med at enkelte plasser (el plasser) ikke skal kunne vises i en app, er nødvendigvis ikke så enkelt. Sannsynligvis må appen tilpasses, og det vil koste penger og betales av felleskapet.

Forslag til vedtak

Ønsker en løsning hvor man selv oppdaterer og gjerne kan ha 2 ulike regnr registrert på plassen sin. Dette gjelder IKKE på ladeplassene, kun de vanlige p-plassene.

Det er ikke en endring av parkeringsvedtektene.

Sak 11

Forslag om vimpel og flaggstang

Forslag fremmet av:

Roy Strand- Svartdalsveien 48

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagstiller ønsker en vimpel som er grønn som gresset, med hvite boksaver med borettslagets navn. Hvit flaggstang. Flaggstang ca 10-15 m høyde, kommer an på plassering.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget er godt, men at det ikke bør gjennomføres før vi har bedre råd. Forslaget bør derfor avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises

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 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Marit Henriksen

Opptatt av at borettslaget skal driftes godt og forsvarlig. Det skal være et godt borettslag å bo i samtidig som beboeres ønsker må veies opp mot økonomien og borettslaget som helhet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sondre Arnseth Jacobsen

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 Hermanen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liv Marit Henriksen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Hermansen	Steinborgveien 40
Styremedlem	Marianne Dahl Fredsvik	Svartdalsveien 48
Styremedlem	Liv Marit Henriksen	Manglerudveien 11
Styremedlem	Marie Therese Strandmann	Manglerudveien 2
Styremedlem	Mette Valø	Manglerudveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marianne Dahl Fredsvik

Svartdalsveien 48

Morten Hermansen

Steinborgveien 40

Varadelegert

Valgkomiteen

Rune Edstrøm

Manglerudveien 9

Tore Lundell Olsen

Svartdalsveien 46

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post manglerud@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets oppgaver og ansvar

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og 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 2023

Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Det ble avholdt et beboermøte i perioden mens den digitale generalforsamlingen pågikk.

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2023.

Ingen av de innkomne forslagene til GF 2023 ble vedtatt.

Styrets arbeid for perioden 2023/2024

I perioden 2023/2024 har styret fulgt opp reklamasjonsoppgaver som har hengt igjen etter oppussingen av borettslaget. Dette gjelder både på blokker og uteområde. Vi har befaringer hvert år, og dessverre dukker det opp noen småting som vi må tak i.

Styret bruker også mye tid på å følge opp de som utfører «daglige» oppgaver i vårt borettslag (Karlsen vaktmester, Hagespesialisten, Ren service (vask), rørlegger og andre vi har serviceavtale med).

Husleieøkning

Borettslaget har hatt en betydelig økning av sine faste utgifter gjennom 2023. I og med at vi har mye lån, er det særlig økt rente som slår ut.

Husleien har vært satt opp fortløpende basert på kjente kostnadsøkninger. Vi trodde derfor vi kunne fortsette med forholdsvis moderate økninger av husleia. Men vi må erkjenne at vi bommet ved årsskiftet 2023/2024. Det dukket også opp uforutsette saker og disse hadde vi ikke tatt nok høyde for.

Noen eksempler på økte kostnader:

- Kommunale avgifter har økt betraktelig og det er varslet ytterligere kraftige økninger framover mot 2027. Fra 2021 har denne utgiften økt fra kr 1 745 379.- til 2 427 000.- i 2024.
- Fastrenten på husbanklånet som borettslaget har, opphørte i 2023. Det medførte renteøkning på rundt 2 prosentpoeng.
- Renten på OBOS-lånet (som er den desidert største delen av våre lån) økte fra 3,61% i november 2022 til 5,43% i oktober 2023. I kroner betyr dette en økning fra ca kr 220 400 til kr 281 400.- pr mnd. (renter og avdrag). En total økning på kr 732 000.- pr år.

Med bakgrunn i dette - og for å dekke opp prosjektet med fornying av kloakkrørene - bestemte styret at husleien måtte settes opp med 33% fra 01.01.2024. Styret er klar over at en slik stor økning kan være vanskelig for mange. Men for å slippe å ta opp ytterligere lån, så vi dette som den beste løsningen tross alt.

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:

En total oversikt så langt: NB det er estimerte kostnader slik at det reelle tallet kan avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Bygning	Status	Budsjett
AVS		Rørfornyning av kloakk ledninger	2024		Planlagt	3 000 000
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Trappeneser	2026		Til vurdering	500 000
AVS	Varmtvannsbereidere	Skifte ut VV bereidere	2030		Til vurdering	3 000 000
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Overflatebehandling av fellesområder	2037		Planlagt	2 500 000
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vask av alle fasader	2037		Planlagt	2 000 000
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

Rørfornyning

For å unngå brudd på ledningsnettet og dermed kostbare akutte reparasjoner, ble det varslede rørfornyings-prosjektet igangsatt mars 2024. Arbeidet skal være ferdig oktober 2024.

Nå dette skrives, har vi så vidt startet opp, slik at vi ikke kan si noe om eventuelle utfordringer som måtte komme.

Dugnad

Før sommeren 2023 ble det avholdt dugnad i borettslaget. Det møtte opp ca 35 andelseiere (dvs 35 leiligheter)

Fokus på dugnaden var å fjerne avfall fra fellesområder som loft og kjellere. Det ble fjernet ca 1,5 tonn med avfall i tillegg til spesialavfall som maling, olje og EE avfall (elektriske varer).

NB. 1 uke etter at diverse fellesområder var tømt, var det på nytt satt avfall på mange av de tømte områdene!

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

Vaktmesterfirmaet går runder to ganger i måneden og sjekker fellesområdene. Det vi dessverre ser, er at søppelmengden som settes på loft, nederst i trappeoppgang, sykkelboder etc, ikke avtar. Vaktmesterfirmaet fjerner avfall ca hver annen uke. Men de opplever på sine runder at nytt søppel dukker opp så å si med en gang etterpå. I rapporten vi får fra vaktmesterfirmaet, ser styret at det er enkelte oppganger som peker seg negativt ut med gjentagende og store mengder avfall.

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige

kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder etter oss, og vi betaler hva det måtte koste? Styret vil fra juni 2024 begynne å dele rapportene vi får fra vaktmesterfirmaet med beboerne. Da kan alle se hvor mye avfall det faktisk er.

Vaktmesterfirmaet fjerner ca 8 tonn avfall fra fellesområdene i året!

Søppel på uteområde

Det brukes mye tid på å plukke søppel som kastes ute på fellesområdene. 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 beholdere som er plassert rundt på området.

Kjøring på uteområde

Etter at vi satte opp mange steiner/jernstolper/blomsterurner for å hindre bilkjøring på plener og blomsterbed, har vi sett at dette har hatt en stor effekt. Vi ser av skader på jern, steiner som er flyttet og blomsterurner som veier mange hundre kilo, at mange har prøvd å kjøre på disse for å flytte dem.

Det som har blitt «populært» det siste året, er kjøring på gangstiene som går rundt ved Steinborgveien 30-36. Styret har snakket med mange av de budbilene og drosjene som har forvillet seg ut på gangstiene. Felles for dem er at de har kjørt etter GPS. GPS'en sier at de skal kjøre inn ved barnehagen og så ta gangveien for å komme til nevnte adresser. Vi har derfor satt opp flere sperre-elementer med skilt. Innkjøringen er gjort så trang at man nå burde forstå at det er gangvei, ikke bilvei.

Noen bilder fra de de som har forvillet seg ut:



Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses

Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styrte ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen. Vi peker her på den «verste» blokka, Steinborgveien 42-44. Vi hengte opp en lapp i sommer og det kan virke som om det har hjulpet.

Når dører til oppgangen står åpen og man heller ikke låser døra til boder/sykkelboder etter seg, ja så gjør man det veldig lett for de som har uærlige hensikter!

Styret må bare oppfordre til at man lukker og låser dører etter seg.

Etterbestilling av innglassing til balkonger

Styret har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS og andelseier må selv kontakte selskapet.

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, må du kontakte OBOS.

IN-lån

IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet og dermed lavere husleie. På husleiefakturaen står det hvor stor del av månedlig husleie som utgjøres av IN-lånet. Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å løse ut (betale tilbake) IN-lånet.

Ved å ta kontakt med OBOS via E-post: fa@obos.no vil du få de nødvendige opplysninger for å nedbetale IN-lånet.

Snømåking

Styret fikk en utfordring ved inngangen til vintersesongen 2023/2024 ved at vaktmester firmaet sa opp sin avtale om maskinell måking og strøing på borettslagets eiendom. Men de kunne fortsatt å håndmåke rundt avfallsstasjonene.

Ved å undersøke noe i markedet, og basert på tidlige erfaringer, bestemte styret at vi skulle utføre denne oppgaven selv med det utstyret vi har stående. Ved å måke selv kan vi ta unna snøen hurtigere, rydde opp, og fjerne snø som måkes mot innkjøringer mm etter at kommunen har måkt fortauer/veier. Vi bruker både sand og salt for å strø og forsøke å hindre is.

Snømåkingen med traktor ble utført av styreleder.

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 dem 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 kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid stå i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere åpningen noe avhengig av vær og vind. 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. Eventuelle 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 og dokumentasjon på dette må fremlegges for styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 effektiv rente på 5,59%. Det ene lånet er et IN-lån. Lånet i Husbanken er et annuitetslån med halvårlig forfall og en flytende rente på 4,49%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er på kroner 246 256 for 2024. Det er en økning på kroner 12 396 fra 2023.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 33% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	423 652	1 479 463	423 652	586 406
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 411 899	3 335 908	4 240 710	12 018 300
Tilbakeføring av avskrivning	14 23 093	266 111	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -3 090 448	-4 216 404	-246 000	-2 785 000
Red. annen langs. gjeld	0	-390 500	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -2 177 898	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 891	-926	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	162 755	-1 005 811	3 994 710	9 233 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	586 406	473 652	4 418 362	9 819 706

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 418 768	1 298 377
Kortsiktig gjeld	-1 832 362	-874 726
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	586 406	423 651

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		6 916 431	5 107 750	6 193 188	7 625 868
Innkrevde felleskostnader	2	13 356 950	11 999 686	13 142 812	18 101 132
Andre inntekter	3	734 864	734 173	550 000	650 000
SUM DRIFTSINNEKTER		21 008 245	17 841 609	19 886 000	26 377 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-64 860	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-23 093	-266 111	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 125	-13 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-160 000	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-233 860	-224 435	-237 000	-248 000
Konsulenthonorar	7	-15 380	-20 960	-20 000	-10 000
Kontingenter		-44 800	-44 800	-44 800	-44 800
Drift og vedlikehold	8	-2 748 356	-3 214 791	-1 946 000	-6 987 000
Forsikringer		-775 697	-682 713	-750 000	-848 000
Kommunale avgifter	9	-2 095 255	-1 785 600	-2 036 000	-2 427 000
Energi/fyring		-834 434	-999 398	-1 200 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 242 714	-1 061 547	-1 100 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-1 112 002	-1 197 284	-1 752 490	-1 158 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 482 015	-10 035 872	-9 471 290	-14 358 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		11 526 230	7 805 737	10 414 710	12 018 300
Innbetalt andel fellesgjeld		2 177 898	0		
DRIFTSRESULTAT		13 704 128	7 805 737	10 414 710	12 018 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 101	74 559	70 000	0
Finanskostnader	12	-8 315 331	-4 544 388	-6 244 000	-8 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 292 230	-4 469 829	-6 174 000	-8 400 000
ÅRSRESULTAT		5 411 898	3 335 908	4 240 710	3 618 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 411 898	3 335 908		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	77 186	100 279
Miljøbankkonto, øremerket		218 401	118 448
Langsiktige fordringer	15	21 609	21 609
SUM ANLEGGSMIDLER		51 648 593	51 571 733
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		332 313	374 623
Andre kortsiktige fordringer	16	36 765	63 516
Driftskonto OBOS-banken		1 609 390	540 400
Sparekonto OBOS-banken II		440 300	319 838
SUM OMLØPSMIDLER		2 418 768	1 298 377
SUM EIENDELER		54 067 361	52 870 111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	18	-133 199 019	-138 610 917
SUM EGENKAPITAL		-133 176 619	-138 588 517
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	184 440 334	189 708 680
Borettsinnskudd	20	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	21	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	213 584	117 522
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 411 618	190 583 902
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		503 063	480 610
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Påløpte renter		884 737	94 160
Påløpte avdrag		444 562	299 861
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 832 362	874 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 067 361	52 870 111

Pantstillelse	22	210 547 700	210 547 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen /s/

Marianne Dahl Fredsvik /s/

Liv Marit Henriksen /s/

Marie Therese Strandmann /s/

Mette Valø /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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	11 274 579
Balkong - ny i 2022	1 457 412
Garasje	387 000
Parkering	193 800
Garasje Karlsen	55 200
Lading elbil	42 800
Nedbetaling balkong	20 625
Balkong nedbetaling 36 mnd	4 584
Kapitalkostnader på IN-lån	6 665 935
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	250 496
Overført til kapitalkostnader	-6 916 431
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 436 000

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje Karlsen	-55 200
Parkering	-22 050
Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 356 950

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	370 080
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 100
Antenneleie 2023 - Ice	40 387
Strøm antenne 2023 - Ice	15 000
Antenneleie 2023 - Telia	29 797
Strøm antenne 2023 - Telia	7 500
Leie av grunn til riggplass	51 000
Strøm EL-bil aug-okt	600
Ekstra strøm 2023 - Ice	4 000
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	6 000
Utleie	300
Vaskeripenger	135 000
SUM ANDRE INNTEKTER	734 864

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 366, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 203
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 178
SUM KONSULENTHONORAR	-15 380

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hagespeiselisten AS	-873 219
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-873 219
Drift/vedlikehold bygninger	-86 758
Drift/vedlikehold VVS	-156 179
Drift/vedlikehold elektro	-25 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-596 055
Drift/vedlikehold brannsikring	-276 657
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-414 883
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 188
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 820
Kostnader dugnader	-1 461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 748 356

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 151 846
Feieavgift	-11 985
Renovasjonsavgift	-931 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 095 255

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-11 248
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 821
Diverse leiekostnader/leasing	-165 953
Driftsmateriell	-10 516
Vaktmestertjenester	-318 125
Renhold ved firmaer	-460 739
Snørydding	-61 448
Andre fremmede tjenester	-18 785
Trykksaker	-10 194
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 180
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 366
Andre kontorkostnader	-1 935
Telefon, annet	-4 835
Porto	-400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 973
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 649
Kontingenter	-4 900
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 112 002

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 691
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 253
Andre renteinntekter	1 157
SUM FINANSINNTEKTER	23 101

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-213 116
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 618 071
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 474 191
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 953
SUM FINANSKOSTNADER	-8 315 331

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	-43 899	
---------------------	---------	--

1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	1 653 438	
--------------	-----------	--

Avskrevet tidligere	-1 653 437	
---------------------	------------	--

1

Ballnett

Tilgang 2022	50 000	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-16 667	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-16 667	
----------------	---------	--

16 667

Fotballmål

Tilgang 2021	19 281	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-12 854	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-6 426	
----------------	--------	--

1

Garasjeanlegg

Tilgang 1954	4 500	
--------------	-------	--

Tilgang 1989	1 500	
--------------	-------	--

6 000

Parkeringsplasser

Tilgang 2017	54 516	
--------------	--------	--

54 516

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		77 186
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 093
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum/innskudd lokaler	21 609
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	21 609

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	36 765
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 765

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	131 056 919
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	2 177 898
Reduksjon EK fra IN	-58 198
SUM ANNEN EGENKAPITAL	133 176 619

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,57 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-23 240 000	
Nedbetalt tidligere	17 038 970	
Nedbetalt i år	1 220 700	
		-4 980 330

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-56 545 902	
Nedbetalt tidligere	920 959	
Nedbetalt i år	571 388	
		-55 053 555

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-130 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 117 293	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 298 360	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	2 177 898	
		-124 406 449

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-184 440 334**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-751 200
Korrigert innskudd	-500

SUM BORETTSINNSKUDD**-751 700****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-213 584
Andre innskudd	-6 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-219 584**

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	184 440 334
Påløpte avdrag	444 562
	1
TOTALT	185 636 597

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 **20.01 og 20.07** 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

2024	Rør-i-rør	Oppstart av prosjekt rør-i-rør.
2020	Inngangsparti	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2020	Vaskeri	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier.
2019 - 2020	Balkonger	Rehabilitering av samtlige balkonger
2018	Drenering	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	Postkasser	Byttet postkasser i alle blokkene
2018	Maling	Malt alle oppganger
2018 - 2020	Uteareal	Vår nye park med avdekket fjell, vanddammer, beplanting 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	Generell rehabilitering	Samtlige blokker rehabilitert.
2016	Inngangsparti	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 dørtelefonanlegg.	
1993 - 1994	Ombygging av el-anlegget.	
1987	Rehabilitering av borettslagets bygninger.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

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.

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Hermansen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Fredsvik og Tore Lundel Olsen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Honorar for snømåking for sesongen 2023/2024

Styret ved; Liv-Marit, Marianne, Marie og Mette, bestemte at det faste honorar skal settes til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. Nb det betales skatt på det angitte beløpet. De fire nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.-

For

Mot

Sak 7 Ønsker mer synlig husnummer i Steinborgveien

Ønsker godt synlig husnummer, som sees fra veien. Enten skilt eller på husveggen.

For

Mot

Sak 8 Strøstasjoner ved hver blokk - om vinteren

Hva med å ha strøstasjoner ved hver blokk? --- En kan enten sette opp kasser utenfor med strøsand, eller sette inn bøtter i hver oppgang. Dette vil da gjøre det mulig for beboere selv å kunne få strødd i alle fall litt, slik at det kan bli litt lettere å komme seg frem, til det blir strødd med traktoren. --- Og en kan få strødd ved inngangspartiet, hvor traktoren ikke alltid kommer til.

For

Mot

Sak 9 Glatte trapper i oppganger - må gjøres noe med

En må ta en runde i alle oppgangene for å sjekke om glatte trapper gjelder hos alle, eller bare hos noen. --- Og så må det utbedres der det er behov for å sklisikre trappene for å unngå at flere folk skader seg. Sikkerhet er viktig

For

Mot

Sak 10 Parkering

Ønsker en løsning hvor man selv oppdaterer og gjerne kan ha 2 ulike regnr registrert på plassen sin. Dette gjelder IKKE på ladeplassene, kun de vanlige p-plassene. Det er ikke en endring av parkeringsvedtektene.

For

Mot

Sak 11 Forslag om vimpel og flaggstang

Forslaget avvises

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Morten Hermansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Liv Marit Henriksen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sondre Arnseth Jacobsen

valgkomite (kun 2 skal velges)

Rune Edstrøm

Tore Lundell Olsen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Morten Hermanen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Liv Marit Henriksen



**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.