



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 195 043  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
Forretningsadresse: Magnus Bergs gate 1  
0266 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 06.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		598 407	700 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>598 407</b>	<b>700 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		524 582	602 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>524 582</b>	<b>602 788</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>73 825</b>	<b>97 576</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>24</b>
Annen finanskostnad		28 345	37 759
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 345</b>	<b>37 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 345</b>	<b>-37 735</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 480	59 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 081 470	1 081 470
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		16 058	27 778
Sum fordringer		16 128	27 778
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 329	56 868
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 329	56 868
Sum omløpsmidler		75 458	84 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 928</b>	<b>1 166 117</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		49 847	4 367
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 847</b>	<b>4 367</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>149 847</b>	<b>104 367</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 004 131	1 059 278
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 004 131</b>	<b>1 059 278</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 004 131</b>	<b>1 059 278</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		157	156
Leverandørgjeld		2 793	2 024
Annen kortsiktig gjeld			292
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 950</b>	<b>2 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 007 081</b>	<b>1 061 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 156 928</b>	<b>1 166 117</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 667242

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 934 195 043  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
Forretningsadresse: Magnus Bergs gate 1  
0266 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		598 407	700 364
<b>Sum inntekter</b>		<b>598 407</b>	<b>700 364</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		524 582	602 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>524 582</b>	<b>602 788</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>73 825</b>	<b>97 576</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>24</b>
Annen finanskostnad		28 345	37 759
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 345</b>	<b>37 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 345</b>	<b>-37 735</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		45 480	59 841
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		45 480	59 841
<b>Årsresultat</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 480	59 841
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		16 058	27 778
Sum fordringer		16 128	27 778
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 329	56 868
Sum omløpsmidler		75 458	84 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 928</b>	<b>1 166 117</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	49 847	4 367
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>49 847</b>	<b>4 367</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>149 847</b>	<b>104 367</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 004 131	1 059 278
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 004 131</b>	<b>1 059 278</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 004 131</b>	<b>1 059 278</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	157	156
Leverandørgjeld	2 793	2 024
Annen kortsiktig gjeld		292
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 950</b>	<b>2 472</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 007 081</b>	<b>1 061 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 156 928</b>	<b>1 166 117</b>



Organisasjonsnr: 934 195 043  
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

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**



AS MAGNUS BERGS GATE 1  
ORG.NR. 934 195 043

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 20. JUNI 2022

Generalforsamlingen i AS Magnus Bergs gate 1 avholdes **mandag 20. juni 2022 kl. 18:00-21:00** i leiligheten til Anita Sundby og Vebjørn Ulserød i 4. etasje.

Dersom noen av aksjonærene ønsker å delta via telefon eller video-konferanse, vil det bli sendt ut en invitasjon med detaljer for å ringe inn og Teams-link i forkant av generalforsamlingen.

\*\*\*\*\*

Dagsorden / saker:

1. Godkjenning av dagsorden og innkalling
2. Styrets beretning og gjennomgang av årsregnskap (vedlagt)
3. Valg av nytt styre
4. Vedlikeholdsplan for bygården, dersom utbygging av loftet ikke lar seg gjennomføre
5. Oppdatering av vedtektene med tanke på vedlikeholdsansvar per leilighet
6. Styrking av boligselskapets økonomi – økte inntekter
7. Økonomisk kompensasjon av Styret i boligselskapet
8. Budsjett for 2022 (forslag vedlagt)
9. Eventuelt

\*\*\*\*\*

### **1. Godkjenning av dagsorden og innkalling**

### **2. Styrets beretning og gjennomgang av årsregnskap (vedlagt)**

- Inkludert en grundig statusoppdatering på loftsprosjektet og tilhørende oppussingsarbeider

### **3. Valg av nytt styre:**

- Styret i AS Magnus Bergs gate 1 ble utvidet fra tre til fire personer på boligselskapets Generalforsamling den 29. juni 2020, og Styret har siden da bestått av en Styreleder og tre styremedlemmer. Dette for å sikre at Styret har nok arbeidskapasitet og kompetanse i det som antas å bli en hektisk periode ifbm utbygging av loftet og tilhørende oppussingsarbeider.
- Oppstart på utbygging av loftet og tilhørende oppussingsarbeider har blitt utsatt med snart 12 måneder pga en midlertidig tiltaksstopp i området Frogner/Gimle vedtatt av Oslo Kommune (PBE og Byantikvaren), men både Predio og Styret jobber aktivt for å få godkjent rammesøknaden og deretter få igangsatt prosjektet.
- Styret foreslår derfor å fortsette med 4 personer i Styret ett år til, da vi tror og håper prosjektet med utbygging av loftet og tilhørende oppussingsarbeider kan igangsettes ila høsten 2022. Styret har følgende innstilling til nytt styret for det kommende året:

- **Vedtak 3.1:** *Martin Skage Sommer eller Erik Helgeland velges inn som nytt styremedlem, og erstatter Kjersti Bjøntegaard som går ut av Styret.*
- **Vedtak 3.2:** *Henriette Ankerud, Ove Staubo Munthe-Kaas og Vebjørn Ulserød gjenvelges som styremedlemmer.*
  - *Det bemerkes at Ove vil ha en tilbaketrukket rolle i det ordinære styrearbeidet, og primært vil følge opp loftsprosjektet med tilhørende oppussingsarbeidet for å få dette igangsatt og gjennomført dersom det blir godkjent av kommunen.*
- **Vedtak 3.3:** *Generalforsamlingen velger en Styreleder blant disse fire styremedlemmene, men innstillingen fra det gamle Styret er at Martin Skage Sommer eller Erik Helgeland velges til styreleder.*

#### 4. Vedlikeholdsplan for bygården, dersom utbygging av loftet ikke lar seg gjennomføre

- Styret har siden sommeren 2020 vært av den oppfatning at det er et etterslep på vedlikehold i bygården, spesielt mtp brannsikring av hovedoppgangen og inspeksjon og vedlikehold av rørsystemet. Dette vedlikeholdsetterslepet er en viktig årsak til at Styret har jobbet aktivt med loftsprosjektet, for å skaffe finansiere til en betydelig oppussing av bygården som en del av dette prosjektet (i tillegg til installasjon av heis).

Kontrakten med Predio om kjøp av loftet for utbygging og tilhørende oppussingsarbeider ble endelig godkjent og signert 8.mars 2021, og oppussingen skulle startet sommeren 2021. Pga den midlertidige tiltaksstoppen som Oslo Kommune ved PBE vedtok i juni 2021, har vi imidlertid ikke kommet i gang med denne oppussingen, dessverre.

- Styret mener at dersom Predio ikke lykkes med å få rammesøknaden for utbygging av loftet og tilhørende oppussingsarbeider godkjent ila september 2022, så bør boligselskapet ta opp et lån på for å finansiere det vi mener er det mest nødvendige vedlikeholdet av bygården.
- Styret har følgende forslag til vedtak:
  - **Vedtak 4.1:** *Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å ta opp et nytt lån på inntil 1 500 000 kr (NOK 1,5 millioner), noe som vil øke fellesgjelden i boligselskapet tilsvarende.*

*Lånet skal finansiere utbedring av det Styret vurderer som det mest kritiske vedlikeholdsetterslepet i bygården; bedre brannsikring av hovedoppgangen (med nye brannsikre ytterdører til leiligheten og hovedinngangen, nytt sentralt brannvarslingsanlegg, mm), samt inspeksjon og vedlikehold av soilrør og inntaksrør til bygården.*
  - **Vedtak 4.2:** *Styret får fullmakt til å engasjere et firma med relevant byggteknisk kompetanse for å gjøre en helhetlig tilstandsvurdering av bygården mtp behov for ytterligere vedlikehold i fremtiden og utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan. Estimert kostnad for en slik tilstandsvurdering er 80 000kr, som finansieres gjennom det nye lånet.*

#### 5. Oppdatering av vedtektene mtp vedlikeholdsansvar per leilighet

- Bygården har de siste årene hatt flere kjedelig saker med vannlekkasjer, senest i januar 2022. Dette har tydeliggjort behovet for bedre informasjon til aksjonærene om tilstanden til bygården, samt hva som er hver enkelt leilighet sitt ansvar når det gjelder vedlikehold.



- Kombinert med en redegjørelse på denne generalforsamlingen, ønsker styret å gjøre en liten oppdatering av paragraf 10 i vedtektene, nettopp for å tydeliggjøre aksjonærenes ansvar og sørge for at det er fullt samsvar mellom bestemmelsene i boligselskapets forsikring og vedtekter.
- Styret har følgende forslag til vedtak:
  - **Vedtak 5.1:** *Generalforsamlingen i AS Magnus Bergs gate 1 godkjenner herved følgende nye versjon av vedtektenes §10:*

*«Det alminnelige vedlikehold i de enkelte leiligheter besørages og bekostes av vedkommende aksjonær. Hver enkelt aksjonær har ansvaret for å sikre at alt innenfor egen leilighet er ihht dagens krav om standard og forskrifter, og ikke utgjør noen fare for andre leiligheter eller eiendommen forøvrig. Dette inkluderer også det elektriske anlegget (inkl. sikringssskap) og røropplegget i leilighetene, inkludert forgreningene fra soilrør/hovedledning og inn til leiligheten. I tilfeller der en leilighet ikke er vedlikeholdt ihht dagens krav om standard og forskrifter, vil ikke boligselskapet dekke egenandelen for forsikringsoppgjøret dersom det skulle oppstå skade. Det kan også være tilfeller der boligselskapets forsikring ikke dekker skaden overhode hvis den er forårsaket av manglende vedlikehold av en leilighet, og da må vedkommende aksjonær bekoste reparasjon selv.»*

*Styret har anledning til når som helst å forvise seg om at leilighetenes vedlikehold er forsvarlig, og hvis mangel i så henseende avdekkes kan Styret la det nødvendige arbeid utføre for en eventuell motvillig aksjonærs regning.*

*Styret er ansvarlig for vedlikehold av eiendommen for øvrig utenom leilighetene, både utvendig og innvendig (inkludert hovedstammene på soilrør, inntaksrør, hovedledningene til det elektriske, osv.). Styret har plikt til å årlig forvise seg om at vedlikeholdet av eiendommen er tilstrekkelig, og komme med eventuelle forslag til utbedringer før ordinær generalforsamling.»*

#### Nåværende §10:

##### §10

Styret er ansvarlig for eiendommens vedlikehold. Det alminnelige vedlikehold innen de enkelte leiligheter besørages og bekostes av vedkommende aksjonær. Styret har anledning til når som helst å forvise seg om at leilighetenes vedlikehold er forsvarlig, og hvis mangel i så henseende er til stede, da å la det nødvendige arbeid utføre for en eventuell motvillig aksjonærs regning. Styret har videre plikt til årlig å forvise seg om at det utvendige vedlikehold er tilstrekkelig, og komme med eventuelle forslag til utbedringer før ordinær generalforsamling.

#### 6. Styrking av boligselskapet økonomi – økte inntekter

- Styret i AS Magnus Bergs gate 1 har i flere år påpekt at boligselskapet har en svak balanse og likviditetssituasjon. Planen var at et salg og utbygging av loftet skulle rette opp i denne situasjonen, gjennom salgssummen vi mottok for loftet og etter hvert også økte leieinntekter fra de to nye leilighetene på loftet.



- Et eventuelt opptak av nytt lån til oppussing vil også føre til høyere kostnader til gjeldsbetjening for boligselskapet.
- Gitt forsinkelsene og usikkerheten rundt utbygging av loftet og de tilhørende oppussingsarbeidene, mener Styret at vi nå må ta grep for å styrke balansen og likviditetssituasjonen, i påvente av en mulig godkjenning av rammesøknaden for utbygging av loftet.
- Styret har følgende forslag til vedtak:
  - **Vedtak 6.1:** Leieavgiften ("felleskostnadene") per leilighet økes fra 4 000kr til 5 000kr per måned fom august 2022. Dette vil øke boligselskapets årlige inntekter med 96 000kr.
  - **Vedtak 6.2:** Alle leilighetene betaler inn en ekstraordinær engangsbetaling på 12 500kr i med forfall 20. august 2022. Dette vil styrke likviditeten i boligselskapet med 100 000kr umiddelbart, noe som er helt nødvendig i dagens situasjon og som vil øke likviditetsbufferen til et ansvarlig nivå og muliggjøre bedre økonomisk drift og styring fremover.

## 7. Økonomisk kompensasjon av Styret i boligselskapet

- Styret i AS Magnus Bergs gate 1 har i mange år jobbet uten noen form for økonomisk kompensasjon, noe som er uvanlig i boligsameier/aksjelag og som gjør rekruttering til styret krevende. Vi foreslår derfor å etablere en fast ordning for godtgjørelse til Styret fremover.
- Styret har følgende forslag til vedtak:
  - **Vedtak 7.1:** Styrets godtgjørelse fastsettes til 25 000kr for det neste året, og fordelingen av denne godtgjørelsen avtales direkte mellom styreleder og styremedlemmene.  
*OBOS administrerer utbetalingen etterskuddsvis, etter at Styret har informert OBOS om den interne fordelingen.*

## 8. Budsjett for 2022 (forslag vedlagt)

## 9. Eventuelt

Alle beboere er velkommen, men hver leilighet har bare en stemme. Vennligst svar per mail eller returner slippen under til styreleder innen 15. juni 2022.

Vedlegg til denne innkallingen er 1) regnskap for 2021, 2) forslag til budsjett for 2022 og 3) Styrets årsberetning for 2021.

Med vennlig hilsen Styret,  
Henriette, Kjersti, Ove og Vebjørn



----- melding om oppmøte / fullmakt -----

Navn (blokkbokstaver): .....

Jeg/vi kommer på generalforsamlingen

Jeg/vi er forhindret fra å komme på Generalforsamlingen 20. juni 2022, og gir med dette fullmakt til (styremedlem eller annen aksjonær):

.....

Signatur: .....

## Årsberetning 2021 for AS Magnus Bergs Gate 1

### 1. Virksomhetens art og hvor den drives

Boligselskapet ("Selskapet") har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Selskapet ligger i Frogner bydel i Oslo kommune. Eiendommen har Gnr. 212, Bnr. 607 og Org.nr. 934195043. OBOS Eiendom har vært engasjert som forretningsfører for selskapet i 2021 og de foregående årene.

### 2. Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har beholdt leieavgiften per leilighet på 4,000kr per måned gjennom 2021, og har dermed hatt ordinære inntekter på 384,000kr i 2021. Dette er uendret fra 2020.

Selskapet mottok i tillegg den første delbetaling fra Predio AS på 200,000kr for salg av loftet, da kjøpekontrakten ble endelig signert og godkjent på en Ekstraordinære Generalforsamling den 8.mars 2021. I tillegg har Selskapet mottatt ytterligere innbetalinger på 14,407kr fra Predio AS som tilbakebetaling av kostnader til juridisk bistand som Selskapet hadde lagt ut for. De totale inntektene for 2021 kom dermed på 598,407kr, marginalt over budsjett.

Flere av Selskapets kostnader økte en del i 2021 i forhold til 2020;

- "Kommunale utgifter" økte med ca. 5,000kr pga økt formueskatt og generell prisstigning
- "Drift og vedlikehold" økte med ca. 10,000kr, primært fordi vi gjennomførte en kamerainspeksjon av soilrør i januar 2021 som kostet ca 18,000kr
- "Energi/fyring" økte med ca 10,000kr pga en gammel strømregning på fellesstrøm i bygården som måtte refunderes til en tidligere beboer (Glenn Andersen)
- Selskapet hadde også ekstraordinære kostnader til konsulenthonorarer ifbm heisprosjektet på ca 38,000kr og ifbm utbygging av loftet med tilhørende oppussingsarbeider på ca 150,000kr

I forhold til budsjettet for året kom imidlertid de totale driftskostnadene inn omtrent som ventet på 524,582kr, cirka 11,000kr under budsjett.

Finanskostnader som i all hovedsak gjelder renter på Selskapets lån hos OBOS-banken kom på totalt 28,345kr for 2021. Oppsummert ble dermed årsresultatet positivt på 45,480r, som er en liten nedgang fra 59,841kr i 2020.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Vi minner imidlertid om at avdragene på gjelden på ca 55,000kr per år ikke fremkommer av resultatregnskapet, men likefullt påvirker kontantstrømmen og likviditeten i selskapet negativt. Det bør også bemerkes at bygården står bokført til opprinnelig verdi, og at verdien av selskapet eiendommer og egenkapital trolig er høyere enn balanseførte verdier.

Styret mener at selskapet har meget lav fri likviditet for å håndtere daglig drift, nødvendig vedlikehold og uforutsette hendelser på en effektiv og god måte. Styret jobber derfor aktivt med



et prosjekt (loftsprosjektet) som tar sikte på å bedre likviditeten i selskapet, og vurderer samtidig alternative planer hvis dette prosjektet ikke lar seg gjennomføre.

### 3. Generalforsamlinger og styremøter gjennom 2021

8. mars 2021 ble det avholdt en Ekstraordinær Generalforsamling i Selskapet, for å få aksjonærenes godkjenning til å signere kontrakten for salg av loftet med tilhørende oppussingsarbeider, som Styret hadde fremforhandlet med Predio AS gjennom vinteren 2020/2021. Salg av loftet ble enstemmig vedtatt på denne EGF'en.

Den 30. juni 2021 ble den ordinære GF'en avholdt.

Det ble avholdt syv styremøter gjennom 2021, og dette litt uvanlig høye antallet skyldes arbeidet med salg av loftet og tilhørende oppussingsarbeider. Dette arbeidet har fortsatt inn i 2022.

### 4. Ekstraordinære hendelser i 2021

#### a. Oppdatering på loftsprosjektet med tilhørende oppussingsarbeider

Den 19. februar 2021 ble kontrakten for salg av loftet og tilhørende oppussingsarbeider signert med Predio AS, og salget ble endelig vedtatt av den Ekstraordinære Generalforsamlingen i boligselskapet den 8.mars 2021. Predio gikk deretter umiddelbart i gang med prosjektering og rammesøknad til kommunen for utbygging av loftet, med sikte på å sende inn rammesøknad i månedsskifte mai/juni 2021.

I slutten av mai 2021 varslet Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten ("PBE") en midlertidig tiltaksstopp i et større område mellom Thomas Heftyes gate/Frognerveien/Bygdøy Allé som inkluderer Magnus Bergs Gate 1, da de ønsker å omregulere området i sin helhet. Tiltaksstoppen kom som følge av en konflikt mellom PBE og Frognerveien 50a, der PBE ønsket å stoppe et prosjekt, men ikke hadde tilstrekkelig hjemmel i dagens regelverk til å stoppe dette. Den midlertidige tiltaksstoppen medfører en omregulering av det berørte området med det formål å sette strengere krav til verneverdighet enn i dag, og i påvente av en slik ny reguleringsplan vil ingen tiltak/søknader i det berørte området bli behandlet. Siden rammesøknaden fra Predio ikke var levert på det tidspunktet den midlertidige tiltaksstoppen trådte i kraft (det var kun noen få dager om å gjøre), engasjerte Predio og Magnus Bergs Gate 1 i fellesskap advokat for å utarbeide en klage med sikte på å få PBE til å behandle vår rammesøknad som normalt allikevel, siden tiltakene Predio søkte om for vår bygård var godt innenfor PBE's eksisterende loftsveileder. Klagen ble bekreftet mottatt og PBE besluttet å behandle rammesøknaden vår, og fritok oss dermed fra vedtaket om midlertidige tiltaksstopp i det berørte området.

Rammesøknaden fra Predio ble innlevert i juni 2021, og utover høsten 2021 fikk Predio i flere runder tilbakemeldinger fra PBE og byantikvaren om at de måtte skalere ned tiltakene i rammesøknaden for at denne skulle bli godkjent. Predio omprosjekterte og sendte inn nedskalerte søknader i flere omganger for å svare på disse tilbakemeldingene. Summen av disse nedskaleringene medførte en anstrengt økonomien i prosjektet for Predio sin side, og i parallell med at de oppdaterte og sendte inn nye rammesøknader ønsket Predio å reforhandle de kommersielle vilkårene med



Magnus Bergs Gate 1. Styret vedtok å møte Predio på dette fordi vi anså deres krav som rimelige og at det var nødvendig for å holde prosjektet i gang. De nye kommersielle vilkårene ble som følger etter reforhandlingen:

- a) Kjøpesummen som definert i kontrakten justeres ned fra NOK 7,000,000 til NOK 5,200,000
- b) Det ble laget en ny mekanisme for et tilleggsvederlag, som defineres slik at boligselskapet skal få utbetalt deler av salgssummen som Predio oppnår ved salg av loftsleilighetene utover NOK 25,000,000,-
  - i. Salgssum stor NOK 25,000,000,- eller lavere mottar IKKE boligselskapet tilleggsvederlag. Eksempel: Salgssum NOK 25,000,000,- boligselskapet mottar NOK 0,- i tilleggsvederlag.
  - ii. Salgssum stor NOK 25,000,000,- til NOK 25,300,000,- boligsameiet mottar 100 % av overskudd mellom NOK 25,000,000,- og 25,300,000,-. Eksempel: salgssum NOK 25,300,000,- boligselskapet mottar NOK 300.000,- i tilleggsvederlag.
  - iii. Salgssum stor NOK 25,300,000,- eller høyere mottar boligselskapet tilleggsvederlag på 33% av salgssum over 25,300,000,- Eksempel: salgssum NOK 25,400,000,- boligselskapet mottar NOK 300,000,- + NOK 33,000,- = NOK 333,333,- i tilleggsvederlag.
  - iv. Tilleggsvederlaget betales ut etter at Predio har solgt leilighetene og ved overtakelse av nye beboere.
  - v. Dersom Predio får ekstra kostnader med å legge inn mer strømkapasitet til bygården vår, skal disse kostnadene dekkes inn først av en eventuelt økt salgssum før vi mottar noe tilleggsvederlag. Der er avtalt egenandel for installasjon av strøm stor NOK 500,000,- som dekkes av Predio.
  - vi. Det må defineres med en "gjennomskjæring" slik at kostnader til strøm ikke inflateres kunstig, eller at kjøper er en nærstående part av Predio (strømkostnader og salgspris til reell endelig beboer må kunne etterprøves og bevises))
- c) Predio bekrefter at kostnaden for Tilleggsarbeidene som definert i kontrakten ligger fast og er uten forbehold ("fastpris uten forbehold")
- d) Boligselskapet tok følgende forbehold før vi kunne endelig godkjenne disse reviderte kommersielle vilkårene:
  - i. Må godkjennes av en EGF som avholdes så fort som mulig etter at den nedskalerte rammesøknaden er innvilget
  - ii. Må få bekreftet fra Husbanken at fristen for ferdigstilling av heisen kan utsettes, og at vi fortsatt vil motta den avtalte støtten på 50% av kostnadene til heis
  - iii. Når det gjelder strøm-kapasitet til bygården må det reguleres i kontrakten at Predio plikter å legge opp til en forsvarlig og forskriftsmessig kapasitet, slik at de tar den nødvendige tilleggs-kostnaden det evt innebærer å sikre at bygården har nok strøm etter at loftet er utbygget og heisen installert.
    - Dette kan innebære mer kapasitet inn til bygården

- Og/eller at Predio velger "smarte" løsninger som gjør at loftsleilighetene blir svært energieffektive, går på egne kurser, at heisen går på egen kurs, eller lignende
  - Boligselskapet skal *ikke* ha en situasjon med hyppige strøbrudd i bygården etter at prosjektet er ferdig.
- iv. Kommer man til enighet om reviderte kommersielle vilkår langs hovedlinjene skissert over, vil Predio sende inn en nedskalert rammesøknad i tråd med tilbakemeldingen fra PBE som diskutert
  - v. Partene er enige om at Christian Hartmann skal skrive et addendum til kontrakten som reflekterer de reviderte kommersielle hovedpunktene som partene blir enige om. Boligsameie dekker kostnad til eventuell bistand fra advokat.
  - vi. Dersom partene ikke blir enige om ordlyden i et slikt addendum, har begge parter rett til å trekke seg fra avtalen.

De nye kommersielle vilkårene gjør at loft, heis og de vedtatte vedlikeholdsarbeidene akkurat blir dekket i sin helhet. En eventuell gevinst til boligselskapet vil derfor være det innvilgede støttebeløpet fra Husbanken. Gitt at Husbank-støtten dekker 50% av kostnadene knyttet til installasjon av heis, er dette beløpet estimert til ca. 1,800,000 kr (NOK 1.8 millioner). Tidligere var den gevinsten for prosjektet estimert til ca. NOK 3.6 MNOK.

Etter at de kommersielle vilkårene ble reforhandlet og prosjektet ble omprosjektert for å møte PBE og Byantikvarens pålegg, ble rammesøknaden sendt videre til Fylkesmannen for vurdering. En sak som blir sendt til Fylkesmannen har ingen lovpålagt frist for behandling. Erfaringsmessig kan en slik søknad ta 2-4 år før den er ferdig behandlet. Predio tok derfor kontakt med Byantikvaren for kommentarer og råd i sakens anledning. Byantikvaren rådet Predio til å sende inn en ny rammesøknad etter sommeren 2022; bakgrunnen for dette rådet var at omreguleringen som pågår i området ville ha flere rammer på plass da, slik at Byantikvaren og PBE lettere kan behandle en ny søknad enn den opprinnelige.

Summen av disse utsettelsene av prosjektet (ca. 1år ifht opprinnelig tidsplan) kan ha konsekvenser for den innvilgede støtten fra Husbanken på 50% av heisprosjektet, og er således et meget viktig punkt for totaløkonomien til loft- og heisutbyggingen med tilhørende vedlikeholdsarbeid. Husbankens opprinnelige frist for ferdigstillelse av heisen er juli 2022, og vil ikke kunne bli opprettholdt slik saken står nå. Vi har i den anledning etablert en dialog med Husbanken om en utsettelse av denne ferdigstillelses-fristen, men det er ennå ikke avklart om fristen blir utsatt.

Styret vil jobbe videre med Predio og Husbanken fremover, men mål om at en ny rammesøknad blir sendt inn i august 2022 og godkjent så fort som mulig deretter, og å få Husbanken til å opprettholde den innvilgede støtten på 50% av heiskostnaden med en forlenget frist for ferdigstillelse.

**b. Forliksrådssak med Heisentreprenøren AS angående forprosjektet for heis**

Som nevnt i årsberetningen for 2020, mente Styret at Heisentreprenøren AS leverte en sluttleveranse for forprosjektet som hadde vesentlige mangler i forhold til Kontrakten, som var nesten 4 måneder forsinket i forhold til avtalt sluttdato i Kontrakten. Prosjektet



krevde også gjennomgående mye mer oppfølging og arbeid fra boligselskapets side enn det som var avtalen da vi inngikk kontrakten med Heisentreprenøren AS.

Som kompensasjon for de ovennevnte manglene ved leveransen mente styret det var rimelig at Heisentreprenøren AS ga boligselskapet et avslag på 10% av totalprisen i Kontrakten, og ergo reduserte totalprisen med 31,250 kr (inkl. mva). Heisentreprenøren AS godtok imidlertid ikke dette prisavslaget, og tok saken til Forlikrådet.

Saken mellom "Heisentreprenøren AS" ("HE") og Selskapet ("MBG1") ble behandlet i Forlikrådet i Oslo den 16.11.2021, og Selskapet var representert ved Ove Staubo Munthe-Kaas og Vebjørn Ulserød. Kort oppsummert fikk begge parter anledning til å legge frem sin versjon av saken og sine hovedargumenter, før det ble en kort diskusjon og oppfølgingsspørsmål fra dommerne. Vi opplevde at HE var godt forberedt, men like urimelig som tidligere og de innrømmet ingen skyld, feil eller mangler fra sin side. Dommerne oppfordret deretter partene til å komme hverandre i møte, og etter litt diskusjon om forsinkelsesrenter og saksgebyrer osv. møttes vi omtrent på midten:

- HE krevde i utgangspunktet 56,731 kr totalt, som inkluderte forsinkelsesrenter og saksgebyrer i tillegg til hovedkravet
- MBG1 ville i utgangspunktet bare forholde seg til hovedkravet (slutfakturaen) på 51,563 kr uten renter og gebyrer, og betale 20,313 kr av denne (mao ønsker vi 10% rabatt på totalprisen)
- Etter litt forhandling inngikk vi et forlik om at MBG1 skal betale 37,757 kr til HE
- Fasit ble dermed at vi fikk redusert slutfakturaen med 13,806 kr totalt

Dette var ikke et helt uventet utfall gitt at saken gikk til Forlikrådet, selv om vi mener det var skuffende at Forlikrådet ikke i større grad tok MBG1 sin side og oppfordret HE til å komme oss lenger i møte.

## 5. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## 6. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet og er overført til konto for egenkapital.

Selv om selskapets egenkapital ble noe styrket i 2021, opplever styret at likviditetssituasjonen er meget svak. Styret opplever å ha god kontroll på situasjonen og evaluerer mulige tiltak for å styrke likviditeten og egenkapitalen fremover i tillegg til salg av loftet.

Styret mener det er et visst vedlikeholdsetterslep i bygården, og jobber med en «plan B» for å ta tak i dette dersom utbyggingen av loftet med tilhørende oppussingsarbeider ikke blir godkjent av Oslo Kommune.



**7. Arbeidsmiljø**

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor inlet sykefravær å rapportere.

**8. Ytre miljø**

Styret kan ikke se at selskapet drift forurensrer det ytre miljø i vesentlig grad.

**9. Likestilling**

Selskapet er positive til likestilling og bestreber likestilling i Styret. På Generalforsamlingen den 30.juni 2021 ble et nytt styre valgt inn bestående av 2 kvinner og 2 menn, selskapets styre har dermed en god kjønnsbalanse.

Oslo, 08.06.2022

Vebjørn Ulserød

Styreleder

Henriette Ankerud

Styremedlem

Kjersti Bjøntegaard

Styremedlem

Ove Staabo Munthe-Kaas

Styremedlem



AS MAGNUS BERGS GATE 1  
ORG.NR. 934 195 043

## FORSLAG TIL BUDSJETT FOR 2022

	Med loft 2022 (B)	Uten loft 2022 (B)	Regnskap 2021 (A)	Budsjett 2021 (B)
<b>Inntekter</b>				
Leieavgift (felleskostnader):	<b>424 000 kr</b>	<b>424 000 kr</b>	<b>384 000 kr</b>	<b>384 000 kr</b>
- Per leilighet per måned	5 000 kr	5 000 kr	4 000 kr	4 000 kr
Ekstraordinær inntekt	5 100 000 <sup>kr</sup>	100 000 <sup>kr</sup>	200 000 <sup>kr</sup>	200 000 <sup>kr</sup>
Andre innbetalinger			14 407 kr	0
Nytt låneopptak for investeringer/vedlikehold		1 500 000 <sup>kr</sup>		
<b>Totale inntekter</b>	<b>5 524 000 kr</b>	<b>2 024 000 kr</b>	<b>598 407 kr</b>	<b>584 000 kr</b>
<b>Utgifter / drift</b>				
Regnskapsfører	-22 000 kr	-22 000 kr	-20 753 kr	-20 000 kr
Konsulentonorarer	0 kr	-80 000 <sup>kr</sup>	-185 031 <sup>kr</sup>	0 kr
Drift og vedlikehold	-5 000 kr	-5 000 kr	-21 539 <sup>kr</sup>	-15 000 kr
Forsikring	-90 000 <sup>kr</sup>	-90 000 <sup>kr</sup>	-63 398 kr	-58 000 kr
Kommunale utgifter	-140 000 kr	-140 000 kr	-135 077 kr	-135 000 kr
Energi/fyring	-8 000 kr	-8 000 kr	-13 806 <sup>kr</sup>	-5 000 kr
TV kanal + FIBER internett	-25 920 <sup>kr</sup>	-25 920 <sup>kr</sup>	-34 343 <sup>kr</sup>	-35 000 <sup>kr</sup>
Annen drift	-55 000 kr	-55 000 kr	-50 635 <sup>kr</sup>	-90 000 <sup>kr</sup>
Styreonorar	-25 000 <sup>kr</sup>	-25 000 <sup>kr</sup>		
Ekstraordinære kostnader (loft/heis/oppussing)	-5 013 916 <sup>kr</sup>	0 kr	0 <sup>kr</sup>	-178 000 <sup>kr</sup>
Ekstraordinære kostnader, kritisk vedlikehold mtp rør/brann	0 kr	-1 420 000 <sup>kr</sup>	0 kr	0 kr
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-5 384 836 kr</b>	<b>-1 870 920 kr</b>	<b>-524 582 kr</b>	<b>-536 000 kr</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>139 164 kr</b>	<b>153 080 kr</b>	<b>73 825 kr</b>	<b>48 000 kr</b>
Finanskostnader (netto)	-30 000 <sup>kr</sup>	-30 000 <sup>kr</sup>	-28 345 kr	-37 500 kr
<b>Årsresultat</b>	<b>109 164 kr</b>	<b>123 080 kr</b>	<b>45 480 kr</b>	<b>10 500 kr</b>



AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
ORG.NR. 934 195 043, KUNDENR. 4008

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	384 000	384 000	0	0
Innbetalinger		14 407	0	0	0
Andre inntekter	3	200 000	316 364	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>598 407</b>	<b>700 364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Regnskapsførerhonorar		-20 753	-20 208	0	0
Konsulenthonorar	4	-185 031	-263 631	0	0
Drift og vedlikehold	5	-21 539	-11 750	0	0
Forsikringer		-63 398	-62 171	0	0
Kommunale avgifter	6	-135 077	-130 274	0	0
Energi/fyring		-13 806	-3 388	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-34 343	-59 332	0	0
Andre driftskostnader	7	-50 635	-52 035	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-524 582</b>	<b>-602 788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>73 825</b>	<b>97 576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	24	0	0
Finanskostnader	8	-28 345	-37 759	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-28 345</b>	<b>-37 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>45 480</b>	<b>59 841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 480	4 367		
Reduksjon udekket tap		0	55 474		

AS MAGNUS BERGS GATE NR 1  
ORG.NR. 934 195 043, KUNDENR. 4008

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	865 176	865 176
Tomt		216 294	216 294
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 081 470</b>	<b>1 081 470</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 035
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 058	23 743
Driftskonto OBOS-banken		59 329	56 868
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>75 458</b>	<b>84 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 928</b>	<b>1 166 117</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		49 847	4 367
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>149 847</b>	<b>104 367</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 004 131	1 059 278
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 004 131</b>	<b>1 059 278</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 793	2 024
Påløpte renter		157	156
Annen kortsiktig gjeld		0	292
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 950</b>	<b>2 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 156 928</b>	<b>1 166 117</b>
Pantstillelse	12	1 450 000	1 450 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.06.2022

Styret i AS Magnus Bergs Gate Nr 1

  
Vegbjørn Ulserød  
Henriette Ankerud

Kjersti Bjøntegaard

  
Sve Staubo Munthe-Kaas

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	384 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>384 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

1.delbetaling, salg loft	200 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>200 000</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-116 171
Andre konsulentonorarer	-68 860
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-185 031</b>



**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-18 430
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 859
Kostnader dugnader	-1 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-21 539</b>

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

**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 416
Vann- og avløpsavgift	-54 755
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-38 196
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-135 077</b>

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 111
Vaktmestertjenester	-9 721
Renhold ved firmaer	-31 857
Andre kontorkostnader	-630
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 199
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-50 635</b>

**NOTE: 8**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 345
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-28 345</b>

**NOTE: 9**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	865 176
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>865 176</b>

Tomten ble kjøpt i 1914

Gnr.212/bnr.607

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 10**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000,- fordelt på 8 aksjer à kr 12 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.



**NOTE: 11**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011

-1 450 000

Nedbetalt tidligere

390 722

Nedbetalt i år

55 147

-1 004 131

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 004 131**

**NOTE: 12**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

1 004 131

**TOTALT**

**1 004 131**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

865 176

Tomt

216 294

**TOTALT**

**1 081 470**