



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 792 666
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		761 544	717 082
Sum inntekter		761 544	717 082
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 731	8 731
Annen driftskostnad		576 418	564 743
Sum kostnader		665 019	619 114
Driftsresultat		96 525	97 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 055	10 683
Sum finansinntekter		11 055	10 683
Annen finanskostnad		81 278	93 106
Sum finanskostnader		81 278	93 106
Netto finans		-70 223	-82 423
Ordinært resultat før skattekostnad		26 302	15 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 302	15 545
Årsresultat		26 302	15 545
Totalresultat		26 302	15 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 302	15 545
Sum overføringer og disponeringer		26 302	15 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 714 678	4 714 678
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		140 029	148 760
Sum varige driftsmidler		4 854 707	4 863 438
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 854 707	4 863 438
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 747	6 697
Sum fordringer		3 747	6 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		424	422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424	422
Sum omløpsmidler		4 171	7 119
SUM EIENDELER		4 858 878	4 870 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 834 220	2 860 521
Sum opptjent egenkapital		-2 834 220	-2 860 521
Sum egenkapital		-2 830 820	-2 857 121
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 042 926	3 189 568
Øvrig langsiktig gjeld		4 335 900	4 335 900
Sum annen langsiktig gjeld		7 378 826	7 525 468
Sum langsiktig gjeld		7 378 826	7 525 468
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		273 531	182 435
Leverandørgjeld		210	8 677
Annen kortsiktig gjeld		37 131	11 099
Sum kortsiktig gjeld		310 872	202 211
Sum gjeld		7 689 698	7 727 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 858 878	4 870 557



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325309

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 792 666
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		761 544	717 082
Sum inntekter		761 544	717 082
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 731	8 731
Annen driftskostnad		576 418	564 743
Sum kostnader		665 019	619 114
Driftsresultat		96 525	97 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 055	10 683
Sum finansinntekter		11 055	10 683
Annen finanskostnad		81 278	93 106
Sum finanskostnader		81 278	93 106
Netto finans		-70 223	-82 423
Ordinært resultat før skattekostnad		26 302	15 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 302	15 545
Årsresultat		26 302	15 545
Totalresultat		26 302	15 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 302	15 545
Sum overføringer og disponeringer		26 302	15 545



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 714 678	4 714 678
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		140 029	148 760
Sum varige driftsmidler		4 854 707	4 863 438
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 854 707	4 863 438
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 747	6 697
Sum fordringer		3 747	6 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		424	422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		424	422
Sum omløpsmidler		4 171	7 119
SUM EIENDELER		4 858 878	4 870 557
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 834 220	2 860 521
Sum opptjent egenkapital	-2 834 220	-2 860 521
Sum egenkapital	-2 830 820	-2 857 121
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 042 926	3 189 568
Øvrig langsiktig gjeld	4 335 900	4 335 900
Sum annen langsiktig gjeld	7 378 826	7 525 468
Sum langsiktig gjeld	7 378 826	7 525 468
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	273 531	182 435
Leverandørgjeld	210	8 677
Annen kortsiktig gjeld	37 131	11 099
Sum kortsiktig gjeld	310 872	202 211
Sum gjeld	7 689 698	7 727 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 858 878	4 870 557



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

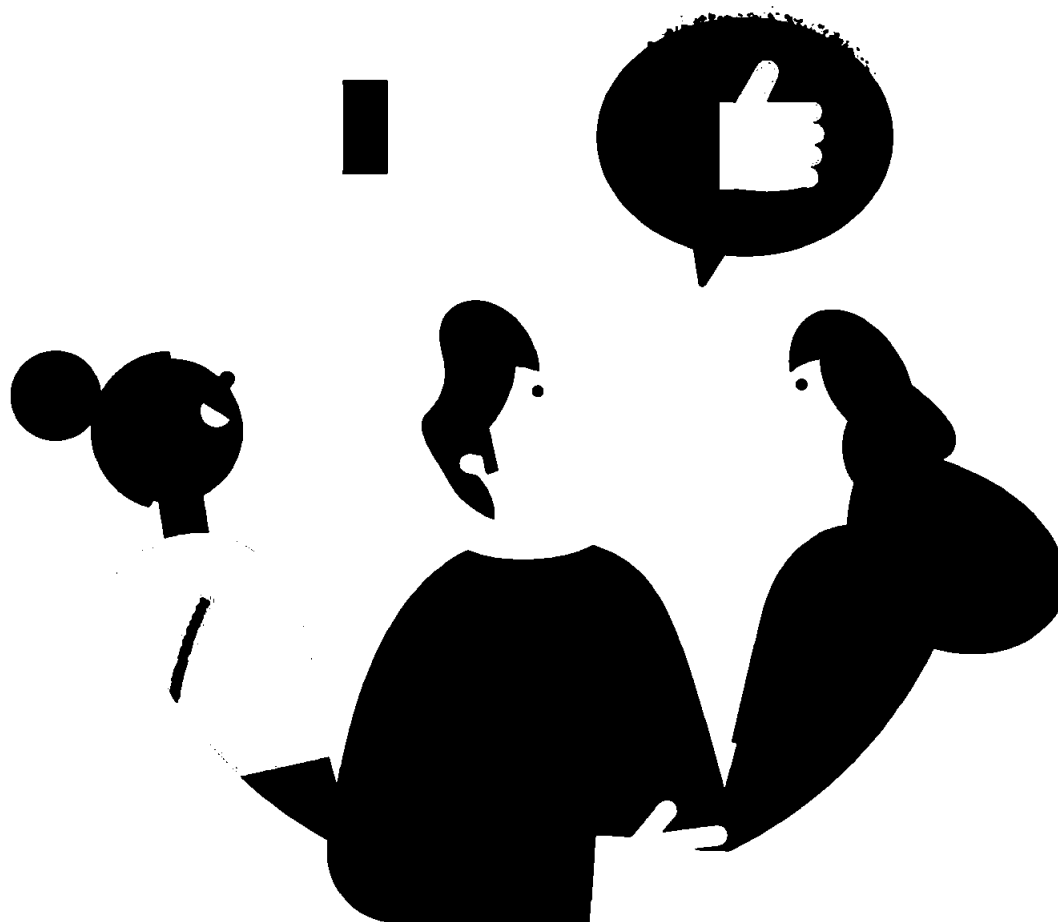
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5801 Magnusgate 1 Borettslaget





Til andelseierne i Magnusgate 1 Borettslaget

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. mai 2022 kl. 19:00 på Baker Nordby på Tøyen Torg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Magnusgate 1 Borettslaget det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Magnusgate 1 Borettslaget
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 19:00 i Baker Nordby.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nedbetaling av langsiktig gjeld
- B) Oppgradering av oppgang A
- C) Bytte av vinduer mot bakgården
- D) Bytte av leilighetsvinduer
- E) Valg av farge i oppgang B og C

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 25.03.2022
Styret i Magnusgate 1 Borettslaget

Khabirollah Rahmati Sellia Martine Goba Charlene Johansen Eirik Timo Bøe Vilpponen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Khabirollah Rahmati	Magnus' Gate 1 A
Styremedlem	Sellia Martine Goba	Magnus' Gate 1 C
Styremedlem	Charlene Johansen	Magnus' Gate 1 B
Styremedlem	Eirik Timo Bøe Vilpponen	Magnus' Gate 1 A
Varamedlem	Erik Korme	Nils Tollers Vei 8 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Magnusgate 1 Borettslaget

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Magnusgate 1 Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943792666, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

231 278

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.

Magnusgate 1 Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Bytte av calling/porttelefon i borettslaget.
- Tiltak mot mus i kjelleren etter funn av museekskremerter.
- Ekstra ordinærgeneralforsamling juli 2021, valg av styreleder og varamedlem.
- Forsikringssak - Knust vindu i hjørneleilighet
- Håndtering av Asbestpose på loftet.
- Arbeid i forbindelse med igangsettingstillatelse.
- Oppgjør, ryddig av loft og overtakelse ifm loftssalget.
- Diverse planlegging og koordinering med entreprenør i loftsprosjektet.
- Rådført seg med privat nettverk i PLE ifm loftutbyggingen.
- Behandling av utleiesøknader.
- Svare på generelle henvendelser fra andelseiere på Vibbo.
- Planlegging og gjennomføring av høst- og vårdugnad.
- Årsregnskap 2021
- Forberedelse og gjennomføring av årsmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 761 544.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en reduksjon i felleskostnadene fra august 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 665 019.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med kommunale avgifter, samt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 26 302 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr 306 702.

Borettslagets styre har etter årsskifte solgt loftarealet og borettslaget har fra i år (2022) dermed god likviditet og positive disponible driftsmidler.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Magnusgate 1 Borettslaget.

Lån

Magnusgate 1 Borettslaget har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Budsjettet tar derfor ikke hensyn til reduksjonen i felleskostnadene på 20 % fra 1. april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Magnusgate 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Magnusgate 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7A77N-B83GV-6V7BK-W6FG8-13XFO-183ZY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 19:06:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7A177N-B83GV-6V1BK-W6FG8-13XFO-1832Y

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1 ORG.NR. 943 792 666, KUNDENR. 5801

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-195 091	-81 335	-195 091	-306 701
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		26 302	15 545	176 160	168 460
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 731	8 731	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-146 642	-138 033	-147 000	-147 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-111 609	-113 757	29 160	21 460
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-306 702	-195 092	-165 931	-285 241
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 170	7 119		
Kortsiktig gjeld		-310 872	-202 211		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-306 702	-195 092		



BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1
ORG.NR. 943 792 666, KUNDENR. 5801

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	761 544	713 727	809 000	777 000
Andre inntekter		0	3 355	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		761 544	717 082	809 000	777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-70 000	-40 000	-70 000	-40 000
Avskrivninger	13	-8 731	-8 731	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 323	-8 738	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-86 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-33 069	-2 322	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-61 963	-88 330	-20 000	-14 500
Forsikringer		-72 156	-79 975	-82 600	-75 000
Kommunale avgifter	8	-169 248	-162 859	-158 600	-164 400
Energi/tyring		-51 424	-34 137	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 847	-60 996	-61 000	-62 000
Andre driftskostnader	9	-41 464	-41 895	-37 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-665 019	-619 114	-570 840	-543 540
DRIFTSRESULTAT		96 525	97 968	238 160	233 460
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 055	10 683	0	0
Finanskostnader	11	-81 278	-93 106	-62 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 223	-82 423	-62 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		26 302	15 545	176 160	168 460
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		26 302	15 545		



12

Magnusgate 1 Borettslaget

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 614 678	2 614 678
Tomt		2 100 000	2 100 000
Andre varige driftsmidler	13	140 029	148 760
SUM ANLEGGSMIDLER		4 854 707	4 863 438
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		481	3 461
Forskuddsbetalte kostnader		3 266	3 236
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		423	422
SUM OMLØPSMIDLER		4 170	7 119
SUM EIENDELER		4 858 878	4 870 557
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 200		3 400	3 400
Udekket tap	14	-2 834 220	-2 860 521
SUM EGENKAPITAL		-2 830 820	-2 857 121
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 042 926	3 189 568
Borettsinnskudd	16	4 335 900	4 335 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 378 826	7 525 468
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 423	8 275
Leverandørgjeld		210	8 677
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		273 173	182 090
Påløpte renter		358	345
Annen kortsiktig gjeld	17	13 708	2 824
SUM KORTSIKTIG GJELD		310 872	202 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 858 878	4 870 557
Pantstillelse	18	9 790 953	9 790 953
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2022			
Styret i Borettslaget Magnusgate 1			
Khabirollah Rahmati	Sellia Martine Goba	Charlene Johansen	
Eirik Timo Bøe Vilpponen			

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	752 528
Eiendomsskatt	9 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	761 544

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 323.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 200
Andre konsulentonorarer	-15 619
SUM KONSULENTHONORAR	-33 069

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 183
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 780
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 963

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 032
Vann- og avløpsavgift	-96 934
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-59 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 248

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 950
Renhold ved firmaer	-34 668
Andre fremmede tjenester	-117
Trykksaker	-918
Porto	-532
Bank- og kortgebyr	-2 281
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 464

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	665
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 389
SUM FINANSINNTEKTER	11 055

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 262
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-18 016
SUM FINANSKOSTNADER	-81 278

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	4 714 678
"Utskilling av tomt"	-2 100 000
SUM BYGNINGER	2 614 678

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.231/bnr.278

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2017	63 750	
Avskrevet tidligere	-4 462	
Avskrevet i år	-1 275	58 013
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2018	111 840	
Avskrevet tidligere	-22 368	
Avskrevet i år	-7 456	82 016
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		140 029
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 731

**NOTE: 14****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.

Borettslaget er i en prosess vedrørende salg av loftareal til nye andeler. Prosjektet er forsinket, grunnet manglende rammetillatelse hos utbygger. Salget vil rette opp det økonomiske forholdet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 423 185
Nedbetalt tidligere	233 617
Nedbetalt i år	146 642
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 042 926

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 335 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 335 900

Avvik mot grunnbok:

Økt med fem andeler 2020, iflg kartverket (Ikke realisert)	-1 258 884
Øvrig korrigering som må gjøres iht brøk innskudd	-396 169
Felles pantedokument borettsinnskudd	-5 990 953

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	140
Påløpte kostnader	-13 848
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 708



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 335 900
Pantelån	3 042 926
TOTALT	7 378 826

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

Bygninger	2 614 678
Tomt	2 100 000
TOTALT	4 714 678



3. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 70 000,- på bakgrunn av gjentakende problemer med å rekruttere styreleder.

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1. Nedbetaling av langsiktig gjeld

Forslagsstiller: Forslag fra styre

Saksinformasjon:

Styret foreslår å nedbetale fellesgjelden på 3 Mnok i sin helhet for å spare på årlig rentekostnader på ca. 80.000,-. Borettslaget vil ha buffer på ca. 770.000 etter at prosjektet er ferdigstilt og siste delen av oppgjøret er mottatt.¹

Forslag til vedtak: Nedbetale fellesgjelden på 3 millioner kroner i sin helhet for å spare årlig rentekostnader på ca. 80 000 kr.

Sak 2. Oppgradering av oppgang A

Forslagsstiller: Forslag fra styre

Saksinformasjon: Vedtak fra tidligere styre. Oppgang B og C renoveres som en del av loftsprosjektet av Sequoia. Styret ønsket å renovere oppgang A slik at alle oppgangene i borettslaget holder samme standarden.

Forslag til vedtak: Prosjektet gjennomføres samtidig som oppgang B og C, slik at alle oppgangene står ferdige samtidig. Styret innhenter tilbud og passer på at arbeidet utføres iht bestilling.

Sak 3. Bytte av vinduer mot bakgården

Forslagsstiller: Forslag kommet inn som kommentar på Vibbo. Styret har ikke mottatt ytterligere informasjon.

Saksinformasjon: Verneverdige vinduer - må involvere kommunen og byantikvaren da det er et søknadspliktig prosjekt. Kostnadsestimat på over 200.000,-

Forslag til vedtak: Majoriteten av beboere må stemme ja etter at kostnadsestimat og prosjektutredning foreligger.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi venter med slike store prosjekter til vi er ferdig med loftsprosjektet for å frigjøre kapasitet i styret. I tillegg ønsker sittende styre at flere skal melde seg i styre slik at vi har større kapasitet for å gjennomføre slike prosjekter.



Sak 4. Bytte av leilighetsvinduer

Forslagsstiller: Nadine Nisrin Daroische

Saksinformasjon: Forslag kommet inn som kommentar på Vibbo. Styret har ikke mottatt ytterligere informasjon

Forslag til vedtak: Beboere kan stemme for om vi kan innhente tilbud. Når kostnadsestimat og forslag til finansiering foreligger, kan beboere ta stilling til om vi skal gjennomføre prosjektet eller ikke

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi venter med slike store prosjekter til vi er ferdig med loftsprosjektet for å frigjøre kapasitet i styret. I tillegg ønsker sittende styre at flere skal melde seg i styre slik at vi har større kapasitet for å gjennomføre slike prosjekter.

Sak 5. Valg av farge i oppgang B og C. Arbeid utføres av Sequoia.

Forslagsstillier: Sellia Goba

Saksinformasjon: Forslag fra Sellia Goba.

Forslag til vedtak:

1. Opprettelse av fargegruppe med interesserte beboere.
2. Ber årsmøtet stemme over om de kan gi denne gruppen fullmakt til å bestemme farge uten ytterligere godkjenning.

Alternativt om fargegruppen kan utarbeide forslag som stemmes over ved en ekstra ordinær generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at beboere som interesserer seg for saken melder seg på, og diskuterer saken seg imellom i en senere anledning for å komme frem til en farge de mener passer bra til oppgangene. Arbeidet utføres av Sequoia høsten 2022.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Khabir Rahmati Magnus gate 1A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sellia Goba Magnus gate 1C

Det velges ytterligere to styremedlemmer på generalforsamlingen.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erik Korme Magnus gate 1A

Styret har ikke mottatt forespørsler fra beboere som ønsker å sitte i styre. Fint om interessenter melder seg på under møtet.

Styret i Magnusgate 1 Borettslaget



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79031585. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



5801 Magnusgate 1 Borettslaget

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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