



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		834 345	4 093 754
Sum inntekter		834 345	4 093 754
Kostnader			
Lønnskostnad		115 815	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 731	8 731
Annen driftskostnad		861 392	826 995
Sum kostnader		985 938	915 596
Driftsresultat		-151 593	3 178 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 845	14 332
Sum finansinntekter		18 845	14 332
Annen finanskostnad		3 984	39 829
Sum finanskostnader		3 984	39 829
Netto finans		14 861	-25 497
Resultat før skattekostnad		-136 732	3 152 660
Årsresultat		-136 732	3 152 660
Totalresultat		-136 732	3 152 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 732	3 152 660
Sum overføringer og disponeringer		-136 732	3 152 660



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		122 567	131 298
Sum varige driftsmidler		4 837 245	4 845 976
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 837 245	4 845 976
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 833	10 219
Sum fordringer		2 833	10 219
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 980	76 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 980	76 804
Sum omløpsmidler		526 813	87 023
SUM EIENDELER		5 364 058	4 932 999

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 798	318 440
Sum opptjent egenkapital		93 798	318 440
Sum egenkapital		98 198	321 840
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			245 444
Øvrig langsiktig gjeld		5 209 494	4 335 900
Sum annen langsiktig gjeld		5 209 494	4 581 344
Sum langsiktig gjeld		5 209 494	4 581 344
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			53
Leverandørgjeld		20 827	18 873
Skyldige offentlige avgifter		4 207	
Annen kortsiktig gjeld		31 332	10 889
Sum kortsiktig gjeld		56 366	29 815
Sum gjeld		5 265 860	4 611 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 364 058	4 932 999



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361467

Enheten

Organisasjonsnummer: 943 792 666
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		834 345	4 093 754
Sum inntekter		834 345	4 093 754
Kostnader			
Lønnskostnad		115 815	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 731	8 731
Annen driftskostnad		861 392	826 995
Sum kostnader		985 938	915 596
Driftsresultat		-151 593	3 178 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 845	14 332
Sum finansinntekter		18 845	14 332
Annen finanskostnad		3 984	39 829
Sum finanskostnader		3 984	39 829
Netto finans		14 861	-25 497
Resultat før skattekostnad		-136 732	3 152 660
Årsresultat		-136 732	3 152 660
Totalresultat		-136 732	3 152 660
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 732	3 152 660
Sum overføringer og disponeringer		-136 732	3 152 660



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		122 567	131 298
Sum varige driftsmidler		4 837 245	4 845 976
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 837 245	4 845 976
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 833	10 219
Sum fordringer		2 833	10 219
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 980	76 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 980	76 804
Sum omløpsmidler		526 813	87 023
SUM EIENDELER		5 364 058	4 932 999
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	3 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	93 798	318 440
Sum opptjent egenkapital	93 798	318 440
Sum egenkapital	98 198	321 840
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		245 444
Øvrig langsiktig gjeld	5 209 494	4 335 900
Sum annen langsiktig gjeld	5 209 494	4 581 344
Sum langsiktig gjeld	5 209 494	4 581 344
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		53
Leverandørgjeld	20 827	18 873
Skyldige offentlige avgifter	4 207	
Annen kortsiktig gjeld	31 332	10 889
Sum kortsiktig gjeld	56 366	29 815
Sum gjeld	5 265 860	4 611 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 364 058	4 932 999



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5801

Magnusgate 1 Borettslaget



Velkommen til årsmøte i Magnusgate 1 Borettslaget

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 19:00, Magnus Gate 1 - Hos Karen Langvik.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Opprette valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Magnusgate 1 Borettslaget



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.

Forslag til vedtak

Karen Langvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamling.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, 136 732 kr, fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Vedlegg
1. 5801 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



I år er det to styremedlemmer og ett varamedlem som skal velges.

Penny Claire går ut av styret. Erik Korme stiller til gjenvalg.

Vi trenger derfor å rekruttere ytterligere ett styremedlem. Om du kan være interessert i å stille som styremedlem oppfordrer vi å ta kontakt med styret for en hyggelig prat!

Innstilling

Styret innstiller Erik Korme som styremedlem.

Det øvrige styremedlemmet samt varamedlem foreslås rekruttert på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Korme

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Opprette valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å gjøre rekruttering og valg til styret enklere i framtiden foreslår styret at vi forsøker en ordning med valgkomité. Valgkomiteen får ansvar for å rekruttere kandidater til nye styremedlemmer i forkant av årsmøtet i 2025.

Siden vi ikke har valgkomité som en del av våre vedtekter vil vi først teste dette som en midlertidig ordning, som vi eventuelt kan vedtektsfeste på årsmøtet i 2025.

Valgkomiteen velges derfor for ett år, fram til årsmøtet i 2025.. Penny Claire og Sellia Goba foreslås som borettslagets første valgkomité.

Forslag til vedtak

Valgkomité opprettes for ett år. Penny Claire og Sellia Goba innstilles til valgkomité.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Minh Hoang Nguyen	Stålverkskroken 38
Styremedlem	Penny Kembba	Magnus' Gate 1 C
Styremedlem	Erik Korme	Nils Tollers Vei 8 B
Styremedlem	Karen Langvik	Magnus' Gate 1 B
Varamedlem	Geir Paulsrud	Magnus Gate 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post magnusgt1@styrommet.no. Se Magnusgate 1 Borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no/5801 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Magnusgate 1 Borettslaget

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Forord

Resultatet av styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for borettslaget. Vår hensikt med denne årsberetningen er å gi beboere innblikk i styrets arbeid for styreperioden 2023/24 og hvordan vi har forvaltet borettslaget på vegne av andelseierne. Styrets mandat, plikter og ansvar er omtalt i borettslagets vedtekter. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av borettslagets anliggender, er i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Administrasjon

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte og skal bidra til å sikre en ryddig og ansvarlig drift av borettslaget. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, tushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger.

I styreperioden 23. mars 2023 - 8. april 2024 er det avholdt syv ordinære styremøter. Alle møtene er protokollført og ble avholdt på videomøter.

Den administrative ledelse utføres av styrets leder, som sammen med styremedlemmene, har ansvar for den daglige driften. Styret har hatt 5 medlemmer; 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 vara. Styrets samarbeid har fungert godt og kjennetegnes av god samhandling og fordeling av oppgaver og ansvar. Medlemmene har erfaring og kunnskap fra vidt forskjellige områder, noe som gjør kunnskapsbasen stor i styret.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp bygningsmessig vedlikehold, brannvern, uteområder og økonomi.

Borettslaget har forretningsføreravtale med OBOS. Den omfatter generell rådgivning, innkreving av felleskostnader, håndtering av inkassosaker, føring av regnskapet, opplysninger til meglere, eierskifter, ligningsoppgaver til eierne, fakturabehandling, kapitalforvaltning og utbetaling av honorar til styremedlemmer. Borettslagets rådgiver i OBOS har vært Andreas Gullesten Mossige.

Kommunikasjon med beboere

Styret bruker Vibbo til beboerkommunikasjon for å distribuere viktige informasjon og nyheter til beboere. I denne styreperioden har styret sendt ut ett nyhetsbrev. Vi tenker at nyhetsbrevet sendes med mellomrom og oppsummerer kort viktige informasjon til beboerne, og er tenkt som en elektronisk kanal for å nå ut effektivt til samtlige beboere.

Styret har også svart på direkte henvendelser fra våre beboere gjennom meldingssystemet i Vibbo, samt har korrespondert henvendelser på e-post og på oppslagstavlen i Vibbo. Styret har også stilt seg til rådighet på telefon og besvart telefonhenvendelser og sms.

HMS og brannvern

Styret har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til utstyret på lekeplassen. HMS-ansvaret innebærer også at styret skal påse at rømningsveier er frie og at oppganger og trapper er fri for gjenstander som kan utgjøre en fare. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften av 01.01.97) stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.



Under virksomheter regnes alle typer selskap, uavhengig av størrelse. For å ivareta dette ansvaret, kreves det at alle selskap minst har internkontrollsystemer innen: brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene, og jevnlig aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll. Styrets leder er HMS-ansvarlig og fungerer som HMS-kontakt i sameiet.

I denne perioden har vi fulgt opp Norsk Brannvern AS for kontroll og service på brannvarslingsanlegget. Fjerning av istapper ble utført av både innleid firma og av frivillige naboer. Styret vil fortsette med å systematisere flere HMS tiltak i kommende periode.

Utførte aktiviteter

I dette avsnittet oppsummerer vi utførte aktiviteter, samt belyser enkelte forhold, knyttet til den daglige driften:

(1) Styret vedtok å øke felleskostnadene med 25 prosent fra 1. januar 2024. Dette var nødvendig for å sikre at vi er i stand til å betale for de nødvendige tjenestene som borettslaget er avhengig av. Dessverre var heller ikke felleskostnadsøkningen for 2023 tilstrekkelig høy for å dekke alle prisøkningene gjennom året. I flere måneder i 2023 har ikke felleskostnadene dekket alle våre kostnader, slik at vi har brukt av sparekontoen vår.

(2) Vårdugnad ble gjennomført i mai 2023 med bra oppmøtte.

(3) Fulgt opp Sequoia for slutføring av gjenværende arbeid etter loftsprosjektet; fjernet søppel, tilbakeføring av gressplen og utbedring og maling av skadet fasade.

(4) Fulgt opp tiltaket fra pipeinspeksjonen fra Brann- og redningsetaten.

(5) Hatt møte med rådgiver fra Murbyen Oslo. Det er utarbeidet en rapport som beskriver de viktigste trekkene ved borrettslagets bygning og et forslag til veien videre

(6) Engasjert Energima til energikartleggingen.

(7) Fukt/vannlekkasje på tak i kjeller er fulgt opp med forsikrings-selskapet. Det foreligger en takstrappport om forholdet.

Vedlikeholdsplan fremover

Styret har i løpet av året startet arbeidet med en vedlikeholdsplan. Hensikten er å kunne planlegge framover i tid hvilket vedlikehold som må gjøres omtrent når.

Første steg på vedlikeholdsplanen er å utrede skifte av vinduer. Da dette er et kostbart prosjekt, jobber vi med å skaffe støtte til dette prosjektet. Derfor har vi søkt og fått innvilget støtte til et energikartleggingsprosjekt fra Enova. Dette vil lede til en oversikt over ENØK-tiltak vi deretter kan søke om støtte til å gjennomføre fra Enova. Styret har som målsetning å ferdigstille dette til neste søknadsfrist i mai.

Utover dette arbeidet vil vi også gjøre noen mindre vedlikeholdstiltak i tiden som kommer, deriblant å reparere dørkarmen og male over malingsprøver i A-oppgangen, samt reparere gatelykta i bakgården.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feilbudsjettering i forbindelse med leilighetene på loftsarealet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, kommunale avgifter, energikostnader og andre driftskostnader. Se notene for en spesifisering av kostnadene.

Resultat

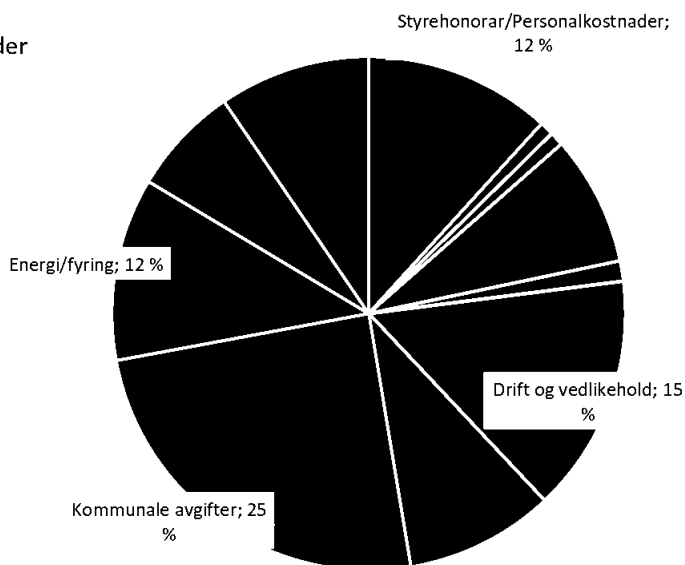
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

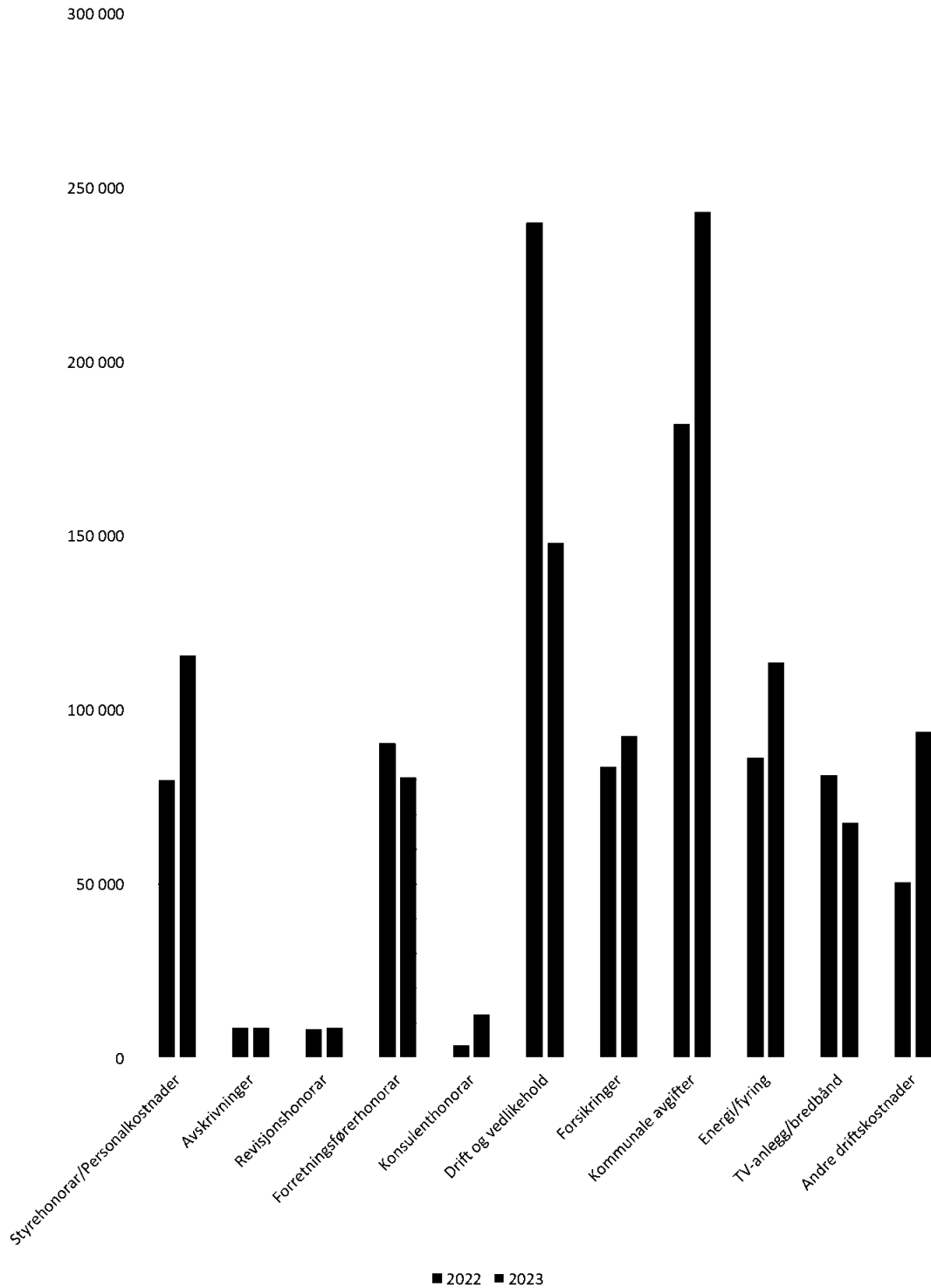
KOSTNADSOVERSIKT BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

- Styrehonorar/Personalkostnader
- Avskrivninger
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader





DRIFTSKOSTNADER 2022 vs DRIFTSKOSTNADER 2023
BORETTLAGET MAGNUSGATE 1





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 Magnusgate 1 Borettslaget.

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 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IZU0-WQPSF-TYWFB-AOKC4-1TZVE-CCYDE



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

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.	57 208	-306 701	57 208	470 447
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-136 732	3 152 660	855 839	105 628
Tilbakeføring av avskrivning	14 8 731	8 731	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -245 444	-3 047 482	-9 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	17 873 594	0	0	0
Salg loftsareale - restsum	15 -87 910	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	1 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	413 239	363 909	846 839	105 628
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	470 447	57 208	904 047	576 075
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	526 813	87 023		
Kortsiktig gjeld	-56 366	-29 815		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	470 447	57 208		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	809 447	675 443	843 000	1 014 000
Andre inntekter	3	24 898	3 418 311	790 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		834 345	4 093 754	1 633 000	1 014 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 315	-9 870	-9 870	-12 972
Styrehonorar	5	-101 500	-70 000	-70 000	-75 000
Avskrivninger	14	-8 731	-8 731	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 693	-8 279	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 720	-90 478	-96 500	-83 200
Konsulenthonorar	7	-12 550	-3 620	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-148 114	-240 221	-76 000	-133 000
Forsikringer		-92 588	-83 758	-92 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-243 329	-182 282	-205 100	-252 200
Energi/fyring		-113 729	-86 334	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 752	-81 396	-65 691	-64 000
Andre driftskostnader	10	-93 917	-50 627	-43 000	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-985 938	-915 596	-767 161	-908 372
DRIFTSRESULTAT		-151 593	3 178 157	865 839	105 628
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 845	14 332	0	0
Finanskostnader	12	-3 984	-39 829	-10 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 861	-25 497	-10 000	0
ÅRSRESULTAT		-136 732	3 152 660	855 839	105 628
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	318 440		
Fra opptjent egenkapital		-136 732	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 834 220		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 614 678	2 614 678
Tomt		2 100 000	2 100 000
Andre varige driftsmidler	14	122 567	131 298
SUM ANLEGGSMIDLER		4 837 245	4 845 976
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		313	6 908
Forskuddsbetalte kostnader		2 520	3 311
Driftskonto OBOS-banken		157 912	71 719
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 220	0
Sparekonto OBOS-banken		362 848	5 085
SUM OMLØPSMIDLER		526 813	87 023
SUM EIENDELER		5 364 058	4 932 999
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 200		4 400	3 400
Opptjent egenkapital	15	93 798	318 440
SUM EGENKAPITAL		98 198	321 840
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	245 444
Borettsinnskudd	17	5 209 494	4 335 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 209 494	4 581 344
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 332	10 889
Leverandørgjeld		20 827	18 873
Skyldige offentlige avgifter	18	4 207	0
Påløpte renter		0	53
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 366	29 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 364 058	4 932 999
Pantstillelse	19	5 990 953	6 240 953
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Borettslaget Magnusgate 1

Minh Hoang Nguyen /s/

Penny Kembba /s/

Erik Korme /s/

Karen Langvik /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	777 879
Eiendomsskatt	29 736
TV	1 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	809 447

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Felleskostnader nye andeler - februar og mars 2023	20 958
Nøkler	3 940
SUM ANDRE INNETEKTER	24 898

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

Arbeidsgiveravgift	-14 315
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 315
------------------------------	----------------

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 101 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 693.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 550
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-12 550
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 996
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 311
------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-57 456
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-6 351
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 114
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 752
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-143 587
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 913
------------	--------

Renovasjonsavgift	-68 077
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-243 329
-------------------------------	-----------------

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

Container	-4 530
Renhold ved firmaer	-51 677
Andre fremmede tjenester	-24 338
Andre kontorkostnader	-11 053
Bank- og kortgebyr	-2 320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 917

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	786
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 471
SUM FINANSINTEKTER	18 845

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 651
Renter på leverandørgjeld	-333
SUM FINANSKOSTNADER	-3 984

NOTE: 13**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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2017	63 750	
Avskrevet tidligere	-7 012	
Avskrevet i år	-1 275	55 463
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2018	111 840	
Avskrevet tidligere	-37 280	
Avskrevet i år	-7 456	67 104
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		122 567

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 731
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Annen egenkapital IB		318 440
Føring restsum mot EK (salg av fellesareale)		-87 910
Årsresultat 2023		-136 732
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		93 798

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-250 000	
Nedbetalt tidligere	4 556	
Nedbetalt i år	245 444	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0
------------------------------------	--	----------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Økning 2023 iht vedtak		-873 594
Opprinnelig		-4 335 900
SUM BORETTSINNSKUDD		-5 209 494

Avvik mot grunnbok:

Manglende/feilaktig tinglyst borettsinnskudd ved utstedelse av nye andeler		-781 459
Felles pantedokument borettsinnskudd		-5 990 953

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 220
Skyldig arbeidsgiveravgift	-987
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 207

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 209 494
TOTALT	5 209 494

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 5801 Selskapsnavn: Magnusgate 1 Borettslaget

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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