



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 16.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 039	1 100 650
Sum inntekter		1 343 039	1 100 650
Kostnader			
Lønnskostnad		85 585	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 746	8 731
Annen driftskostnad		1 011 193	1 675 073
Sum kostnader		1 105 524	1 769 379
Driftsresultat		237 515	-668 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 200	24 141
Sum finansinntekter		25 200	24 141
Annen finanskostnad		40 863	9 968
Sum finanskostnader		40 863	9 968
Netto finans		-15 663	14 173
Resultat før skattekostnad		221 852	-654 556
Årsresultat		221 852	-654 556
Totalresultat		221 852	-654 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 852	-654 556
Sum overføringer og disponeringer		221 852	-654 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		105 090	113 836
Sum varige driftsmidler		4 819 768	4 828 514
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 819 768	4 828 514
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 829	19 011
Andre fordringer		9 360	10 338
Sum fordringer		25 189	29 348
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 186	832 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 186	832 750
Sum omløpsmidler		671 375	862 099
SUM EIENDELER		5 491 142	5 690 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		338 906	560 758
Sum opptjent egenkapital		-338 906	-560 758
Sum egenkapital		-334 506	-556 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		541 100	770 486
Øvrig langsiktig gjeld		5 209 494	5 209 494
Sum annen langsiktig gjeld		5 750 594	5 979 980
Sum langsiktig gjeld		5 750 594	5 979 980
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163	257
Leverandørgjeld		21 270	229 717
Skyldige offentlige avgifter		3 787	3 782
Annen kortsiktig gjeld		49 835	33 235
Sum kortsiktig gjeld		75 055	266 991
Sum gjeld		5 825 649	6 246 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 491 142	5 690 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347513

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 039	1 100 650
Sum inntekter		1 343 039	1 100 650
Kostnader			
Lønnskostnad		85 585	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 746	8 731
Annen driftskostnad		1 011 193	1 675 073
Sum kostnader		1 105 524	1 769 379
Driftsresultat		237 515	-668 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 200	24 141
Sum finansinntekter		25 200	24 141
Annen finanskostnad		40 863	9 968
Sum finanskostnader		40 863	9 968
Netto finans		-15 663	14 173
Resultat før skattekostnad		221 852	-654 556
Årsresultat		221 852	-654 556
Totalresultat		221 852	-654 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 852	-654 556
Sum overføringer og disponeringer		221 852	-654 556



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</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		105 090	113 836
Sum varige driftsmidler		4 819 768	4 828 514
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 819 768	4 828 514
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 829	19 011
Andre fordringer		9 360	10 338
Sum fordringer		25 189	29 348
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 186	832 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 186	832 750
Sum omløpsmidler		671 375	862 099
SUM EIENDELER		5 491 142	5 690 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400



Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	338 906	560 758
Sum opptjent egenkapital	-338 906	-560 758
Sum egenkapital	-334 506	-556 358
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	541 100	770 486
Øvrig langsiktig gjeld	5 209 494	5 209 494
Sum annen langsiktig gjeld	5 750 594	5 979 980
Sum langsiktig gjeld	5 750 594	5 979 980
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	163	257
Leverandørgjeld	21 270	229 717
Skyldige offentlige avgifter	3 787	3 782
Annen kortsiktig gjeld	49 835	33 235
Sum kortsiktig gjeld	75 055	266 991
Sum gjeld	5 825 649	6 246 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 491 142	5 690 613



Organisasjonsnr: 943 792 666
BORETTLAGET MAGNUSGATE 1

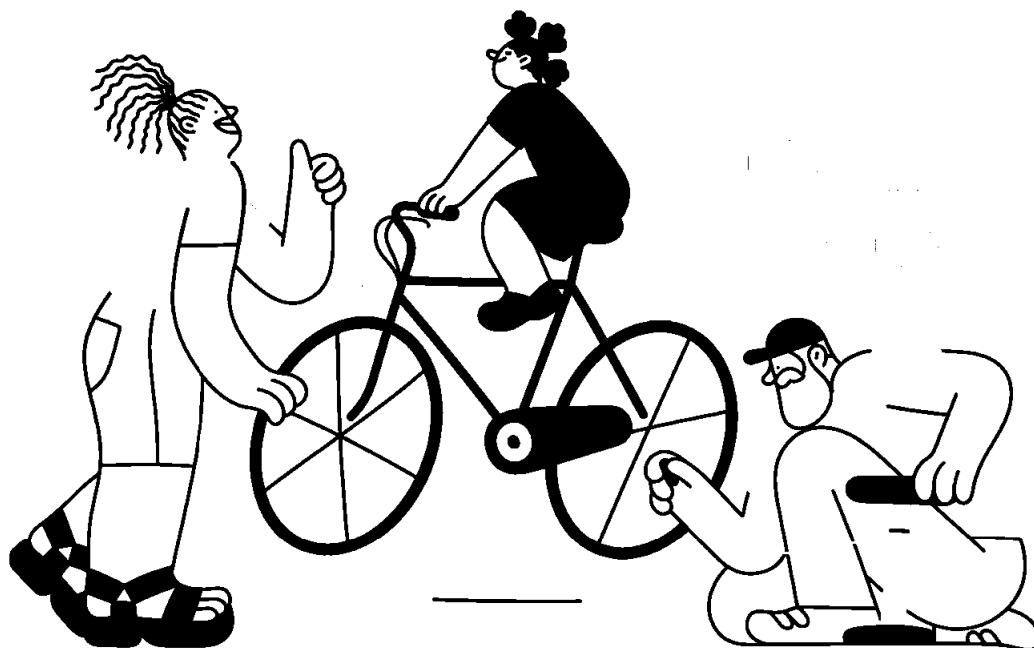
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5801
BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

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:

17. mars 2026 kl. 19:00, Hos Fredrik Skår.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fredrik Skår foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Marte Guldahl i Obos foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5801 Årsregnskap 2025.pdf

2. 5801 Magnusgate 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse styremedlemmer settes til kr 33 000 for styreperioden 2025/26, uendret fra i fjor.

Honorar til ekstern styreleder er allerede vedtatt av årsmøtet i 2025 og omfattes ikke av dette forslaget.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 33 000,- for styreperioden 2025/26.

Styrets arbeid og ansvar er nærmere beskrevet i styrets årsrapport, og styret vurderer at beløpet står i forhold til den tid og det ansvar som er lagt ned for borettslaget.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 33 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Korme

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Paulsrud



Styrets årsrapport

Styret ønsker med denne årsberetningen å gi et innblikk i arbeidet som ble utført i styreperioden 2025/26.

I løpet av denne perioden ble det avholdt 7 ordinære styremøter.

Styremøtene ble avholdt digitalt via Teams. Styret bestod av én ekstern styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Samarbeidet i styret fungerte godt og var preget av god samhandling, samt en tydelig fordeling av oppgaver og ansvar.

Den administrative ledelsen ble ivaretatt av styreleder, som i samarbeid med de øvrige styremedlemmene hadde ansvar for oppfølging av økonomi og budsjett, organisering av styrearbeidet, samt planlegging og igangsetting av øvrige aktiviteter.

Borettslaget har forretningsføreravtale med OBOS og styrets faste kontakt i OBOS har vært Marte Guldaahl.

Kommunikasjon med beboerne ble i perioden ivaretatt gjennom Vibbo, som ble benyttet som hovedkanal for distribusjon av informasjon og nyheter via jevnlig nyhetsbrev. I tillegg håndterte styret henvendelser via Vibbo sitt meldingssystem, e-post, oppslagstavlen i Vibbo, samt telefon og SMS.

HMS og brannvern: Regelmessige vernerunder og inspeksjoner ble gjennomført for å ivareta kravene. Styrets leder fungerte som HMS-ansvarlig og HMS-kontakt for borettslaget. I perioden har Norsk Brannvern AS utført kontroll og service av brannvarslingsanlegget.

Utførte aktiviteter:

Oversikten nedenfor er ikke uttømmende, men gir et bilde av de viktigste aktivitetene som er gjennomført i styreperioden:

1) Budsjett og felleskostnader

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 har styret foretatt en grundig gjennomgang av borettslagets økonomiske behov. Dette arbeidet har tatt utgangspunkt i innspill fra gjennomført spørreundersøkelse, samt en vurdering av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader og hvordan disse bør gjennomføres og finansieres.

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 14 % fra 1. januar 2026. Formålet med økningen er å sikre at borettslaget har tilstrekkelige midler til planlagt og nødvendig vedlikehold, samt å opprettholde en forsvarlig økonomisk buffer. Dette skal bidra til å redusere risikoen for større engangskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger.

2) Spørreundersøkelse – bygningsmessig tilstand og vedlikehold

Styret gjennomførte i løpet av året en spørreundersøkelse om vinduenes tilstand og øvrige vedlikeholdsbehov. Gjennomgangen av svarene gir et klart bilde av både byggets tekniske tilstand og beboernes prioriteringer.

Funnene kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

Vinduer: Resultatene viser et tydelig skille mellom nyere og eldre vinduer. Leiligheter med vinduer fra 2013–2022 rapporterer stort sett tilfredsstillende tilstand, mens eldre vinduer fra 1988 har gjennomgående problemer, særlig trekk, vanskeligheter med åpning og lukking og synlige skader som råte og slitt maling.

Drenering og overvann: Beboere fra flere oppganger melder om problemer knyttet til overvann og vannopsamling. Dette vurderes som et forhold med relativt høy risiko for fukt- og bygningssskader. Problemene gjelder særlig bakgården og området utenfor inngangen til oppgang C. Det er innhentet tilbud for tiltak knyttet til drenering og overvann, og arbeidet planlegges gjennomført til våren

Maling av oppgang A: Undersøkelsen avdekker også behov for maling av trappeoppgangen.



3) Brannikkerhet og tilsyn

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av pipene 14. oktober 2025. Skorsteiner, feieluker og ildsteder ble kontrollert. Det ble ikke avdekket avvik eller forhold som krever videre oppfølging.

4) Ny renholdsavtale

Etter gjentatte utfordringer med renholdet ble avtalen med den tidligere leverandøren avsluttet i september 2025. Fra 3. oktober 2025 overtok Living Clean ansvaret for renhold av trappeløp og felles ganger, mens Jusef, vaktmester, fortsatte i vår vaktmesteravtale og utfører sine faste oppgaver ukentlig.

5) Dugnad

Vårdugnad ble gjennomført 29. april 2025 med godt oppmøte fra beboerne. Fellesområdene ble ryddet og rengjort.

6) Forbedringer i fellesområder

I forbindelse med utskifting av defekte lamper i bakgården ble det også etablert et nytt el-uttak. Tiltaket er gjennomført etter vurdering av beboernes ønsker og behov.

Stikkkontakten er plassert ved bordet i bakgården og kan benyttes til blant annet grill, belysning eller andre felles aktiviteter.

7) Skadedyr

Borettslaget har skadedyravtale med Anticimex for å sikre effektiv og trygg håndtering av skadedyr. Som en del av avtalen er det plassert ut to Smart Box-enheter. Dette er multifangstfeller som fanger skadedyr på en kontrollert måte; fellen lokker skadedyret inn i boksen, hvor det tas hånd om effektivt uten bruk av gift.

Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og for engasjementet som vises på dugnader. Arbeidet med vedlikehold, økonomistyring og oppfølging av årsmøtevedtak vil videreføres i kommende periode.



MAGNUSGATE 1 BORETTSLAGET
ORG.NR. 943792666, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		595 108	470 447
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		221 852	-654 556
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 746	8 731
Tillegg for nye langsiktige lån			772 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-229 386	-1 514
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 212	124 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		596 320	595 108
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		671 375	862 099
Kortsiktig gjeld		-75 055	-266 991
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		596 320	595 108



MAGNUSGATE 1 BORETTSLAGET
ORG.NR. 943792666, KLIENTNR. 5801

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 131 039	1 047 644	1 014 000	1 316 000
Andre inntekter	3	212 000	53 006	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 343 039	1 100 650	1 014 000	1 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 585	-10 575	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-61 000	-64 500
Avskrivninger	14	-8 746	-8 731	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 725	-5 373	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-88 943	-84 880	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar		-13 343	-14 491	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-243 520	-914 898	-136 000	-317 000
Forsikringer		-115 431	-99 619	-122 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-284 076	-288 460	-286 000	-330 000
Energi/fyring	9	-91 524	-96 073	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 482	-63 204	-67 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-100 150	-108 074	-74 000	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 105 524	-1 769 379	-960 000	-1 254 500
DRIFTSRESULTAT		237 515	-668 729	54 000	61 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 200	24 141	0	0
Finanskostnader	12	-40 863	-9 968	0	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 663	14 173	0	-30 000
ÅRSRESULTAT		221 852	-654 556	54 000	31 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-93 798		
Udekket tap:		0	-560 758		
Reduksjon udekket tap:		221 852	0		



MAGNUSGATE 1 BORETTSLAGET
ORG.NR. 943792666, KLIENTNR. 5801

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 614 678	2 614 678
Tomt		2 100 000	2 100 000
Andre varige driftsmidler	14	105 090	113 836
SUM ANLEGGSMIDLER		4 819 768	4 828 514
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 829	19 011
Forskuddsbetalte kostnader		9 360	8 856
Andre kortsiktige fordringer		0	1 481
Driftskonto OBOS-banken		307 170	505 066
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 800	2 800
Sparekonto OBOS-banken		336 216	324 884
SUM OMLØPSMIDLER		671 375	862 099
SUM EIENDELER		5 491 142	5 690 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 200		4 400	4 400
Udekket tap	15	-338 906	-560 758
SUM EGENKAPITAL		-334 506	-556 358
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	541 100	770 486
Borettsinnskudd	17	5 209 494	5 209 494
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 750 594	5 979 980
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 835	33 235
Leverandørgjeld		21 270	229 717
Skyldige offentlige avgifter	18	3 787	3 782
Påløpte renter		163	257
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 055	266 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 491 142	5 690 613
Pantstillelse	19	7 990 953	7 990 953
Garantiansvar		0	0
Oslo, 02.02.2025			
Styret i Magnusgate 1 Borettslaget			
Minh Hoang Nguyen	Erik Korme	Fredrik Skår	
Sigurd Håvard Monsen Kristoffersen			



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	3 859
Eiendomsskatt	3 859
Eiendomsskatt	3 859
Eiendomsskatt	3 859
Felleskostnader	1 112 856
Tilleggs-kostnad - Bredbånd for utleiedel	2 748
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 131 039

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Kulturfondet	212 000
SUM ANDRE INNTEKTER	212 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 585
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 585

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-75 000
SUM STYREHONORAR	-75 000

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 725
SUM REVISJONSHONORAR	-7 725

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 637
Drift/vedlikehold elektro	-38 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 143
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-13 182
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-243 520

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 435
Vann- og avløpsgebyr	-215 419
Feie- og tilsynsgebyr	-3 645
Renovasjonsgebyr	-49 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 076

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-91 524
SUM ENERGI / FYRING	-91 524

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-615
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 477
Vaktmestertjenester	-32 536
Renhold ved firmaer	-43 761
Andre driftskostnader	-576
Andre kontorkostnader	-898
Bank- og kortgebyr	-2 289
Øreavrundning	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 150

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	11 067
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 186
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 332
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 309
Andre renteinntekter	306
SUM FINANSINNTEKTER	25 200

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-40 749
Renter på leverandørgjeld	-114
SUM FINANSKOSTNADER	-40 863

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 614 678
SUM BYGNINGER	2 614 678

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2017	63 750	
Avskrevet tidligere	-9 562	
Avskrevet i år	-1 290	
		52 898
Brannalarm anlegg		
Tilgang 2018	111 840	
Avskrevet tidligere	-52 192	
Avskrevet i år	-7 456	
		52 192
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		105 090

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -8 746

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,50 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2024	-772 000	
Nedbetalt tidligere	1 514	
Nedbetalt i år	229 386	
		-541 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-541 100

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	-2 800	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-987	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-3 787

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 209 494	
Pantelån	541 100	
TOTALT		5 750 594



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 61AHX-K4ZQN-OCZ8V-UOMIV-1HYXD-DMEKA



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 5801 Selskapsnavn: BORETTSLAGET MAGNUSGATE 1

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.