



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		521 500	598 407
Sum inntekter		521 500	598 407
Kostnader			
Annen driftskostnad		325 386	524 582
Sum kostnader		325 386	524 582
Driftsresultat		196 114	73 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		183	
Sum finansinntekter		183	0
Annen finanskostnad		37 360	28 345
Sum finanskostnader		37 360	28 345
Netto finans		-37 177	-28 345
Ordinært resultat før skattekostnad		158 937	45 480
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 937	45 480
Årsresultat		158 937	45 480
Totalresultat		158 937	45 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 937	45 480
Sum overføringer og disponeringer		158 937	45 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 081 470	1 081 470
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	70
Andre fordringer		21 058	16 058
Sum fordringer		21 128	16 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 393	59 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 393	59 329
Sum omløpsmidler		186 521	75 458
SUM EIENDELER		1 267 991	1 156 928

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		208 783	49 847
Sum opptjent egenkapital		208 783	49 847
Sum egenkapital		308 783	149 847
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		951 090	1 004 131
Sum annen langsiktig gjeld		951 090	1 004 131
Sum langsiktig gjeld		951 090	1 004 131
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		266	157
Leverandørgjeld		2 851	2 793
Annen kortsiktig gjeld		5 000	
Sum kortsiktig gjeld		8 117	2 950
Sum gjeld		959 207	1 007 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 267 991	1 156 928



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570581

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 934 195 043
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		521 500	598 407
Sum inntekter		521 500	598 407
Kostnader			
Annen driftskostnad		325 386	524 582
Sum kostnader		325 386	524 582
Driftsresultat		196 114	73 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		183	
Sum finansinntekter		183	0
Annen finanskostnad		37 360	28 345
Sum finanskostnader		37 360	28 345
Netto finans		-37 177	-28 345
Ordinært resultat før skattekostnad		158 937	45 480
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 937	45 480
Årsresultat		158 937	45 480
Totalresultat		158 937	45 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 937	45 480
Sum overføringer og disponeringer		158 937	45 480



Organisasjonsnr: 934 195 043
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 081 470	1 081 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 470	1 081 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	70
Andre fordringer		21 058	16 058
Sum fordringer		21 128	16 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 393	59 329
Sum omløpsmidler		186 521	75 458
SUM EIENDELER		1 267 991	1 156 928
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	208 783	49 847
Sum opptjent egenkapital	208 783	49 847
Sum egenkapital	308 783	149 847
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	951 090	1 004 131
Sum annen langsiktig gjeld	951 090	1 004 131
Sum langsiktig gjeld	951 090	1 004 131
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	266	157
Leverandørgjeld	2 851	2 793
Annen kortsiktig gjeld	5 000	
Sum kortsiktig gjeld	8 117	2 950
Sum gjeld	959 207	1 007 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 267 991	1 156 928



Organisasjonsnr: 934 195 043
AS MAGNUS BERGS GATE NR 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til aksjonærene i Magnus Bergs gate 1 AS

Velkommen til ordinær generalforsamling 28. juni 2023 kl. 18:30 hos styreleder (Erik og Martin i 3. etg venstre side).

Innkallingen inneholder årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

På generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle, eller eventuell samboende, møte, men bare én har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig.



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

FULLMAKT

Aksjeeierens navn:

Aksjeeieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært generalforsamling i Magnus Bergs gate 1.

Aksjeeierens signatur

Dato

BESKYTTET



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

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Magnus Bergs gate 1 AS
avholdes onsdag 28. juni 2023 kl. 18:30 hos styreleder (Erik og Martin i 3. Etg).

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 aksjonær som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1.1. Nytt vedtak om fullmakt til styret i forhandling med Predio

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

16. juni 2023
Styret i Magnus Bergs gate 1 AS


Erik Helgeland

Styreleder


Ove Staubo Munthe Waas

Syremedlem


Henriette Ankerud

Styremedlem


Vebjørn Ulserud

Styremedlem

BESKYTTET



**AS MAGNUS BERGS GATE NR 1
ORG.NR. 934 195 043, KUNDENR. 4008
Årsrapport for 2022**

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Erik Helgeland
Vebjørn Ulserød
Henriette Ankerud
Ove Staubo Munthe-Kaas

Generelle opplysninger

Magnus Bergs gate 1 AS er et aksjeselskap som består av 8 boenheter i Magnus Bergs gate 1 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 212 og bnr. 607. Selskapet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 934195043. Boligselskapet («selskapet») har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Selskapet har ikke revisor. Styret fungerer som selskapets forretningsfører.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt til sammen 5 styremøter siden forrige generalforsamling. I tillegg har styret hatt møte med Predio. Plan- og bygningsetaten har nå endelig godkjent rammesøknaden for loftsutbygging, etter flere runder med omprosjektering og avslag. Vi jobber med å reforhandle de kommersielle vilkårene i kontrakten slik at selskapet får så gunstige økonomiske vilkår som mulig. Arbeidet med dette pågår nå og vi håper på å ha så mange detaljer på plass til årsmøtet skal avholdes.

Etter initiativ fra naboene i Gimleveien har vi blitt enige om å fjerne de to høye tujaene nærmest vår vegg for at de skal få bedre solforhold. Dette har de bekostet selv, men vi har delt på kostnadene for beskjæring av almetreet som står midt i tomtegrensen. Ny beplantning får vi komme tilbake til når oppussingsarbeidet er ferdig.

Det ble arrangert dugnad i mai der vi fikk beskåret og ryddet i for- og bakhagen.

Vi har hatt inspeksjon fra Brannvesenet som har kommentert en rekke (forventede) mangler ved brannsikkerheten i bygget og kommet med pålegg om å utbedre dette. Dette inkluderer krav om sentralt brannvarslingsanlegg og brannsikre dører til for- og baktrapp, samt til boder. Styret vil sørge for utbedringene som skal utføres i forbindelse med loftsutbyggingen adresserer alle disse punktene, men det vil trolig påløpe kostnader for den enkelte aksjeeier. Dette vil bli redegjort for under orienteringen om fremdriften i loftsprosjektet.

Økonomisk situasjon:

Selskapet økte den månedlige leieavgiften per leilighet til 5000 kr på forrige årsmøte. I tillegg ble det gjennomført en ekstraordinær innbetaling i august på 12.500 kr per leilighet for å styrke selskapets likviditet. Dette har gitt 416.000 kr i innkrevde felleskostnader (økt leie i halve året), samt 100.000 kr i tillegg. Selskapets likviditet er nå slik at vi kan betale

BESKYTTFET



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

større regninger uten å stykke dem opp, noe som unngår å fordyre f.eks forsikringen. For neste år foreslås det å holde leien uendret, noe som vil gi 480.000 kr i inntekter til sameiet.

Flere av utgiftene har økt siste år, inkludert kommunale avgifter og særlig finanskostnader i form av renter på vårt lån i OBOS-banken. Vi forventer dog å ha inndekning for løpende utgifter med nåværende leie. Se forslag til budsjett for detaljer.

Det ble vedtatt å starte med godtgjørelse til styret på kr 25.000 ved forrige årsmøte. Vedtaket er dog formulert som at man ønsker å gjøre dette «for det neste året.» Vanlig praksis er å fastsette godtgjørelsen etterskuddsvis når generalforsamlingen kan gjøre seg opp en mening om styrets arbeid. Vi har derfor ikke tatt ut dette for 2022, men ber generalforsamlingen vurdere styrets godtgjørelse etterskuddsvis.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet.

16. juni 2023

Styret i Magnus Bergs gate 1 AS


Erik Helgeland

Styreleder


Øve Staubo Munthe-Kaas

Syremedlem


Henriette Ankerud

Styremedlem


Vebjørn Ulserud

Styremedlem

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	416 000	384 000	424 000	480 000
Innbetalinger		0	14 407	0	
Andre inntekter	3	105 500	200 000	100 000	
SUM DRIFTSINNEKTER		521 500	598 407	524 000	480 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	0	-25 000	-30 000
Regnskapsførerhonorar		-21 418	-20 753	-22 000	-23 560
Konsulenthonorar		0	-185 031	-80 000	
Drift og vedlikehold	4	-29 611	-21 539	-1 425 000	-32 572
Forsikringer		-50 949	-63 398	-90 000	-56 044
Kommunale avgifter	5	-146 101	-135 077	-140 000	-160 711
Energi/fyring		-4 602	-13 806	-8 000	-5 062
TV-anlegg/bredbånd		-25 824	-34 343	-25 920	-28 406
Andre driftskostnader	6	-46 882	-50 635	-55 000	-51 570
SUM DRIFTSKOSTNADER		-325 386	-524 582	-1 870 920	-387 926
DRIFTSRESULTAT		196 114	73 825	-1 346 920	92 074
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	183	0	0	0
Finanskostnader	8	-37 360	-28 345	-30 000	-50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 177	-28 345	-30 000	-50 000
ÅRSRESULTAT		158 937	45 480	-1 376 920	42 074
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 937	45 480		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	865 176	865 176
Tomt		216 294	216 294
SUM ANLEGGSMIDLER		1 081 470	1 081 470
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 000	0
Kundefordringer		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		16 058	16 058
Driftskonto OBOS-banken		165 393	59 329
SUM OMLØPSMIDLER		186 521	75 458
SUM EIENDELER		1 267 991	1 156 928
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		208 783	49 847
SUM EGENKAPITAL		308 783	149 847
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	951 090	1 004 131
SUM LANGSIKTIG GJELD		951 090	1 004 131
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 000	0
Leverandørgjeld		2 851	2 793
Påløpte renter		266	157
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 117	2 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 267 991	1 156 928
Pantstillelse	12	1 450 000	1 450 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.06.2023


Styret i AS Magnus Bergs Gate Nr 1


Erik Helgeland


Vebjørn Ulserød

Henriette Ankerud




Ove Staubo Munthe-kaas

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	416 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	416 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstraordinær innkreving	100 000
Salg, dører	5 500
SUM ANDRE INNETEKTER	105 500

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 078
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-29 611

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

BESKYDET

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 511
Vann- og avløpsavgift	-58 301
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-38 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 101

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-44 570
Andre fremmede tjenester	-117
Bank- og kortgebyr	-2 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 882

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	183
SUM FINANSINNTEKTER	183

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 360
SUM FINANSKOSTNADER	-37 360

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	865 176
SUM BYGNINGER	865 176

Tomten ble kjøpt i 1914

Gnr.212/bnr.607

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

NOTE: 10**AKSJEKAPITAL**

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

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

BESKYTTET



NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011

-1 450 000

Nedbetalt tidligere

445 869

Nedbetalt i år

53 041

-951 090

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-951 090

NOTE: 12

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

951 090

TOTALT

951 090

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

865 176

Tomt

216 294

TOTALT

1 081 470

1. Forslag om nytt vedtak for salg av og utbygging av loft samt oppussing av bygården

- Etter en svært lang prosess har Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune nå godkjent rammesøknaden fra Predio, og vi nærmer oss derfor igangsetting av prosjektet.
- Fullmakten som Styret fikk fra Generalforsamlingen i AS Magnus Bergs gate 1 i desember 2020 for å ferdigforhandle kontrakten med Predio og i februar 2021 for signering av denne kontrakten, er imidlertid ikke lenger gyldig, da de kommersielle vilkårene for salg og utbygging av loftet samt og oppussing av bygården har endret seg vesentlig siden den opprinnelige kontrakten ble signert.
- I årsberetning for 2021 som ble vedtatt på den ordinære generalforsamlingen 20. juni 2022, redegjorde Styret for de oppdaterte kommersielle vilkårene vi har avtalt med Predio for salg av loftet og oppussing av bygården. (se under)
- På bakgrunn av dette, har Styret følgende forslag til vedtak:
 - a. **Vedtak 1.1:** Styret får fullmakt fra Generalforsamlingen i AS Magnus Bergs gate 1 til å ferdigforhandle og signere en oppdatert kontrakt med Predio AS for salg og utbygging av loftet, installasjon av heis og tilhørende oppussing av bygården, gitt at de kommersielle vilkårene er minst like gode som beskrevet i Styrets Årsberetning for 2021 (også gjengitt under).

Redegjørelse for de nye kommersielle vilkårene etter reforhandlingene med Predio (fra Årsberetningen for 2021):

- a) Kjøpesummen som definert i kontrakten justeres ned fra NOK 7,000,000 til NOK 5,200,000
- b) Det ble laget en ny mekanisme for et tilleggsvederlag, som defineres slik at boligselskapet skal få utbetalt deler av salgssummen som Predio oppnår ved salg av leilighetene utover NOK 25,000,000,-
 - i. Salgssum stor NOK 25,000,000,- eller lavere mottar IKKE boligselskapet tilleggsvederlag. Eksempel: Salgssum NOK 25,000,000,- boligselskapet mottar NOK 0,- i tilleggsvederlag.
 - ii. Salgssum stor NOK 25,000,000,- til NOK 25,300,000,- boligsameiet mottar 100 % av overskudd mellom NOK 25,000,000,- og 25,300,000,-. Eksempel: salgssum NOK 25,300,000,- boligselskapet mottar NOK 300.000,- i tilleggsvederlag.
 - iii. Salgssum stor NOK 25,300,000,- eller høyere mottar boligselskapet tilleggsvederlag på 33% av salgssum over 25,300,000,-. Eksempel: salgssum NOK 25,400,000,- boligselskapet mottar NOK 300,000,- + NOK 33,000,- = NOK 333,333,- i tilleggsvederlag.
 - iv. Tilleggsvederlaget betales ut etter at Predio har solgt leilighetene og ved overtakelse av nye beboere.
 - v. Dersom Predio får ekstra kostnader med å legge inn mer strømkapasitet til bygården vår, skal disse kostnadene dekkes inn først av en eventuelt økt salgssum før vi mottar noe tilleggsvederlag. Der er avtalt egenandel for installasjon av strøm stor NOK 500,000,- som dekkes av Predio.
 - vi. Det må defineres med en "gjennomskjæring" slik at kostnader til strøm ikke inflateres kunstig, eller at kjøper er en nærstående part av Predio (strømkostnader og salgspris til reell endelig beboer må kunne etterprøves og bevises))
- c) Predio bekrefter at kostnaden for Tilleggsarbeidene som definert i kontrakten ligger fast og er uten forbehold ("fastpris uten forbehold")

- d) Boligselskapet tok følgende forbehold før vi kunne endelig godkjenne disse reviderte kommersielle vilkårene:
- i. Må godkjennes av en EGF som avholdes så fort som mulig etter at den nedskalerte rammesøknaden er innvilget
 - ii. Må få bekreftet fra Husbanken at fristen for ferdigstilling av heisen kan utsettes, og at vi fortsatt vil motta den avtalte støtten på 50% av kostnadene til heis
 - iii. Når det gjelder strøm-kapasitet til bygården må det reguleres i kontrakten at Predio plikter å legge opp til en forsvarlig og forskriftsmessig kapasitet, slik at de tar den nødvendige tilleggskostnaden det evt innebærer å sikre at bygården har nok strøm etter at loftet er utbygget og heisen installert.
 - Dette kan innebære mer kapasitet inn til bygården
 - Og/eller at Predio velger "smarte" løsninger som gjør at loftsleilighetene blir svært energieffektive, går på egne kurser, at heisen går på egen kurs, eller lignende
 - Boligselskapet skal ikke ha en situasjon med hyppige strømprudd i bygården etter at prosjektet er ferdig.
 - iv. Kommer man til enighet om reviderte kommersielle vilkår langs hovedlinjene skissert over, vil Predio sende inn en nedskalert rammesøknad i tråd med tilbakemeldingen fra PBE som diskutert
 - v. Partene er enige om at Christian Hartmann skal skrive et addendum til kontrakten som reflekterer de reviderte kommersielle hovedpunktene som partene blir enige om. Boligsameie dekker kostnad til eventuell bistand fra advokat.
 - vi. Dersom partene ikke blir enige om ordlyden i et slikt addendum, har begge parter rett til å trekke seg fra avtalen.

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

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

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

Styret vil jobbe videre med Predio og Husbanken fremover, men mål om at en ny rammesøknad blir sendt inn i august 2022 og godkjent så fort som mulig deretter, og å få

BESKYTTET



Husbanken til å opprettholde den innvilgede støtten på 50% av heiskostnaden med en forlenget frist for ferdigstillelse.

BESKYTTET