



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MAGNEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		777 060	802 424
Sum inntekter		777 060	802 424
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	58 342
Annen driftskostnad		596 475	588 031
Sum kostnader		644 398	646 373
Driftsresultat		132 662	156 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 560	12 510
Sum finansinntekter		11 560	12 510
Annen finanskostnad		12 956	16 315
Sum finanskostnader		12 956	16 315
Netto finans		-1 396	-3 805
Ordinært resultat før skattekostnad		131 266	152 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		131 266	152 246
Årsresultat		131 266	152 246
Totalresultat		131 266	152 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 266	152 246
Sum overføringer og disponeringer		131 266	152 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 291 794	1 291 794
Sum varige driftsmidler		1 291 794	1 291 794
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 291 794	1 291 794
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 120	20 200
Sum fordringer		30 120	20 200
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		815 132	886 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 132	886 262
Sum omløpsmidler		845 252	906 463
SUM EIENDELER		2 137 047	2 198 257

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 480 231	1 348 965
Sum opptjent egenkapital		1 480 231	1 348 965
Sum egenkapital		1 481 831	1 350 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		571 124	623 481
Øvrig langsiktig gjeld		74 400	74 400
Sum annen langsiktig gjeld		645 524	697 881
Sum langsiktig gjeld		645 524	697 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70	69
Leverandørgjeld		9 622	148 225
Skyldige offentlige avgifter			188
Annen kortsiktig gjeld			1 330
Sum kortsiktig gjeld		9 692	149 811
Sum gjeld		655 216	847 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 137 047	2 198 257



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266312

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MAGNEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 950 526 459
MAGNEFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		777 060	802 424
Sum inntekter		777 060	802 424
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	58 342
Annen driftskostnad		596 475	588 031
Sum kostnader		644 398	646 373
Driftsresultat		132 662	156 051
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 560	12 510
Sum finansinntekter		11 560	12 510
Annen finanskostnad		12 956	16 315
Sum finanskostnader		12 956	16 315
Netto finans		-1 396	-3 805
Ordinært resultat før skattekostnad			
		131 266	152 246
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		131 266	152 246
Årsresultat		131 266	152 246
Totalresultat		131 266	152 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 266	152 246
Sum overføringer og disponeringer		131 266	152 246



Organisasjonsnr: 950 526 459
MAGNEFARET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 291 794	1 291 794
Sum varige driftsmidler		1 291 794	1 291 794

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 291 794	1 291 794
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		30 120	20 200
Sum fordringer		30 120	20 200

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		815 132	886 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 132	886 262

Sum omløpsmidler		845 252	906 463
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 137 047	2 198 257
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 480 231	1 348 965



Sum opptjent egenkapital	1 480 231	1 348 965
Sum egenkapital	1 481 831	1 350 565
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	571 124	623 481
Øvrig langsiktig gjeld	74 400	74 400
Sum annen langsiktig gjeld	645 524	697 881
Sum langsiktig gjeld	645 524	697 881
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	70	69
Leverandørgjeld	9 622	148 225
Skyldige offentlige avgifter		188
Annen kortsiktig gjeld		1 330
Sum kortsiktig gjeld	9 692	149 811
Sum gjeld	655 216	847 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 137 047	2 198 257



Organisasjonsnr: 950 526 459
MAGNEFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Magnefaret Borettslag

3. mai 2022

Selskapsnummer: 105





Velkommen til årsmøte i Magnefaret Borettslag

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:

3. mai 2022 kl. 18:00, Høyehall Velhus.

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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Førstegangs- /annengangs avstemming om oppløsning av borettslaget.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Magnefaret Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Førstegangs- /annengangs avstemming om oppløsning av borettslaget.

Forslag fremmet av:

Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Magnefaret borettslag, org.nummer 950526459 oppløses etter reglene i borettslagsloven kapittel 11.

Vedtaket krever 2/3 flertall av alle andelseierne i laget.

Styrets innstilling



Styret er delt i denne saken om hvorvidt det lønner seg å avvikle borettslaget i forbindelse med rehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Magnefaret Borettslag oppløses

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 1 styremedlem for 2 år samt 1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aicha Marie R Bekkelund-Lien	Magnefaret 1
Nestleder	Jørgen Tønseth	Magnefaret 5
Styremedlem	Lin Hammer	Magnefaret 9
Styremedlem	Hans Edvard Kjørven	Magnefaret 5
Varamedlem	Marianne Klem	Magnefaret 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lin Hammer	Magnefaret 9
Varadelegert	
Rolf Rune Sunde	Magnefaret 7

Valgkomiteen

Lin Hammer	Magnefaret 9
Hans Edvard Kjørven	Magnefaret 5
Richard Roobol	Østensjø Terrasse 3 B

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

Generelle opplysninger om Magnefaret Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Magnefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526459, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Magnefaret 1 A - 11 D

Gårds- og bruksnummer:

148 230

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6 996 m².

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.

Magnefaret Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 777 060.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 644 398.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 131 266 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 835 560 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 18 374. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Magnefaret Borettslag.

Lån

Magnefaret Borettslag har 1 lån i OBOS Banken med flytende rentesats på 2,5 % pr. februar 2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Magnefaret Borettslag

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr 831.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Magnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Magnefaret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemius gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Magnefaret Borettslag

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		756 651	654 543	756 651	835 561
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		131 266	152 246	207 800	94 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-52 357	-50 138	-52 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		78 909	102 108	155 800	94 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		835 560	756 652	912 451	930 361

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		845 252	906 463
Kortsiktig gjeld		-9 692	-149 811
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		835 560	756 652



Magnefaret Borettslag

MAGNEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	777 060	802 424	796 000	800 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		777 060	802 424	796 000	800 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-16 342	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-42 000	-42 000	-42 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-5 760	-4 170	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-33 325	-32 510	-34 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-20 678	-13 231	-30 000	-30 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-151 513	-171 490	-50 000	-150 000
Forsikringer		-92 716	-80 084	-84 000	-97 000
Kommunale avgifter	8	-193 463	-179 317	-211 000	-222 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 801	-79 452	-82 000	-84 000
Andre driftskostnader	9	-15 019	-24 578	-30 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-644 398	-646 373	-577 200	-695 200
DRIFTSRESULTAT		132 662	156 051	218 800	104 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 560	12 510	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-12 956	-16 315	-13 000	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 396	-3 805	-11 000	-10 000
ÅRSRESULTAT		131 266	152 246	207 800	94 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		131 266	152 246		



Magnefaret Borettslag

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 007 466	1 007 466
Tomt		284 328	284 328
SUM ANLEGGSMIDLER		1 291 794	1 291 794
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 120	20 200
Driftskonto OBOS-banken		161 723	164 226
Sparekonto OBOS-banken		653 409	722 036
SUM OMLØPSMIDLER		845 252	906 463
SUM EIENDELER		2 137 047	2 198 257
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 480 231	1 348 965
SUM EGENKAPITAL		1 481 831	1 350 565
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	571 124	623 481
Borettsinnskudd	14	74 400	74 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		645 524	697 881
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 622	148 225
Skyldige offentlige avgifter		0	188
Påløpte renter		70	69
Annen kortsiktig gjeld		0	1 330
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 692	149 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 137 047	2 198 257



Magnefaret Borettslag

Pantstillelse	15	1 374 400	1 374 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2022

Styret i Magnefaret Borettslag

Aicha Marie R Bekkelund-Lien /s/ Lin Hammer /s/ Hans Edvard Kjørven /s/

Jørgen Tønseth /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	706 176
Lån	64 608
Eiendomsskatt	6 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	777 060

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 42 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 760.



Magnefaret Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 293
Aase Prosjekt	-10 010
SUM KONSULENTHONORAR	-20 678

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 582
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 513

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 281
Vann- og avløpsavgift	-106 608
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-77 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-193 463

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 790
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 069
Trykksaker	-1 216
Andre kontorkostnader	-600
Porto	-283
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 019

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 373
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 187
SUM FINANSINNTEKTER	11 560

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 956
SUM FINANSKOSTNADER	-12 956



Magnefaret Borettslag

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1948	709 100
Oppskrevet 1972	298 366
SUM BYGNINGER	1 007 466

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.230

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Magnefaret Borettslag

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2008	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	676 519
Nedbetalt i år	52 357
	-571 124
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-571 124

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-76 000
Korrigerings	1 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-74 400

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 400
Pantelån	571 124
TOTALT	645 524

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

Bygninger	1 007 466
Tomt	284 328
TOTALT	1 291 794



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 5 styremøter og styret har fra sommer 2021 til våren 2022 tatt tak i fortløpende meldinger og utført mindre utbedringer. Det har også vært en stor gjennomgang av brannsikkerheten. Nye brannslukkere er på plass i alle boenheter og batterier er byttet i varslere. Der det var behov å bytte brannvarslere ble beboerne informert om dette.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79046445. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader



Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vinduer, tak	Utskiftning vinduer Magnefaret 11. Reparasjon tak Magnefaret 1 C og 11.
2017	Vinduer, drenering, skifte panel	Skifte plank på yttervegg hos alle med unntak av hus i Steinborgveien. Drenering Magnefaret 11. Vinduer Magnefaret 5 og 13.
2015 - 2016	Vinduer, Drenering	Magnefaret 1, 3 og 11. Magnefaret 13 (litt i nr 11)
2011	Utbedring etter drenering M9 og S28	Magnefaret 9 og Steinborgvn 28
2010	Drenering, brannvarslere	Drenering. Montering av seriekoblede brannvarslere.
2009	Vedlikeholdsarbeider	Byttet all kledning på sørøstvegg og overligger på nordvestvegg i Magnefaret 11. Taket i Magnefaret 11 fikk ny papp og fikk fikset blikk i forbindelse med gradrenna. Tilstandsrapport på behovet for maling. Sjekk av tilstand på elektrisk anlegg i alle leilighetene. Byttet av vinduer.
2008	Ventiler, diverse vedlikehold	Ventiler på loftet i alle husene.



Magnefaret Borettslag

		Magnefaret 1, Byttet begge balkongdørene
		Magnefaret 3, Ventiler i kjeller
		Magnefaret 5, Balkongdør, ventiler i kjeller, kledning
		Magnefaret 7, Byttet begge balkongdørene, loftsvindu, kledning
		Magnefaret 9, 3 vinduer og en del panel, loftsluke i 2. Etasje Balkongdør i 1. etasje
		Magnefaret 11, Byttet all kledning på sørøstvegg og en del kledning på nordvestvegg, Ett vindu i 1. etasje, Tre vinduer i 2. etasje
		Magnefaret 13, Byttet begge balkongdørene og ytterdørene. Fire vinduer og panel rundt vindu, venstre leilighet
2007	Magnefaret 9 og 11	Magnefaret 9 malt, trapp i Magnefaret 11
2006	Magnefaret 1 og 13	Magnefaret 13 malt. Syd og vestvegg malt i Magnefaret 1
2005	Panel, vinduer, rekkverk terrasse	Utskifting av panel og vinduer på sydveggen samt halve vestveggen v/kjøkken. Magnefaret 1 Utskifting av panel på sydveggen samt noen enkeltstående bord på vest og østvegg. Magnefaret 3 Skiftet panel på sydveggen over tilbygg samt loftvindu. Skiftet panel på østveggen på tilbygget. Skiftet ut enkeltstående panel på nord og østvegg. Byttet ut hele rekkverkfronten på terrassen i 2. etasje (vestveggen. Magnefaret 9 Venstre del sett fra veien: skiftet panel ved inngangsparti samt noen enkeltstående bord på syd og vestvegg. Magnefaret 13
2004	Utskifting av 7 vinduer i Magnefaret 7	
2002	Veranda, platting, kledning, piper, kran	Ny veranda og platting i Steinborgveien 28 Utskifting av kledning i Magnefaret 11 (vestveggen). Kledning av trapper i Magnefaret 3 og 5. Reparert samtlige piper (unntatt Magnefaret 7), pipene er isolert og kledd med stålplater og montert svingtopp. Felling av tre i Magnefaret 3.



2001	Utskifting drenering, nye verandaer.	Oppgraving av utvendig stoppekran i Magnefaret 7. Drenering i Magnefaret 3. Nye verandaer i Magnefaret 3 og 5.
1999 - 2000	Verandaer, ombygg trapp og kabelanlegg	Nye verandaer i Magnefaret 7 i 1999. Ombygging av to utvendige trapper i Magnefaret 1 og 7 i 1999. Ombygging av utvendig trapp i Magnefaret 13 i 2000. Ombygging av antenneanlegget til bredbånd standard i 2000.
1998	Utskifting av drenering i Magnefaret 7	
1997	Verandaer, panel	Nye verander i Magnefaret 1. Utskifting av panel på sydveggen i Magnefaret 5.
1996	Utskifting av drenering Magnefaret 1	
1995	Stoppekraner, redusjonsventiler	Nye utvendige stoppekraner i Magnefaret 5, 7 og 9. Redusjonsventiler og stoppekraner i alle husene.
1993 - 1995	Utskifting av panel	Sydveggene i Magnefaret 1 og 11 i 1993. Sydveggene i Magnefaret 7 og 13 i 1994. Sydveggene i Magnefaret 3 og 9 i 1995
1992	Pipe, pipehatter	Pipe i Magnefaret 7 revet ned og murt opp igjen med ny sten. Nye pipehatter montert.
1990	Enøk-bidrag	Utbetaling fra Oslo energi kr 36.100,-.
1989	Utskifting av loftsluker	
1987	Utskifting av vinduer, etterisolering	Det ble montert H-vinduer med 2-lags energiglass. Kjellervinduer med 2-lags energiglass. Verandadører og utgangsdører ble også skiftet. Etterisolering av alle husene ved innblåsing av Rockwool i yttevegger, etasjeskiller 1. etasje, loftsgulv og gulv 2. etasje.
1986	Omtrekking av tak, ombygging kabelanlegg	Nye sløyfer og lekter. Takene tekket med D-papp. Deretter dobbelt krum Jaren stein Takkrenner, nedløp, pipebeslag, luftehatter, soilhatter og vannbordbeslag i Plånyl (plastbelagt stål). Vindskier og vannbord i trykkimpregnerte materialer.



Magnefaret Borettslag

1985

Kloakkledninger

Utkobling av septiktanker og utskifting
av kloakkledninger fra tank til
hovedledning.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 3.05.22

Selskapsnummer: 105 **Selskapsnavn:** Magnefaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.