



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 989 659  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MAGASINVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Magasinvegen 5  
7028 TRONDHEIM

### 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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

### 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, 21.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 199 912	1 151 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 199 912</b>	<b>1 151 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		501 253	508 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>546 893</b>	<b>554 097</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 019</b>	<b>597 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 353	9 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 353</b>	<b>9 416</b>
Annen finanskostnad		136 603	139 429
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 603</b>	<b>139 429</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 250</b>	<b>-130 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>526 769</b>	<b>467 842</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>526 769</b>	<b>467 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>526 769</b>	<b>467 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 769	467 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>526 769</b>	<b>467 843</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 373 239	21 373 239
Sum varige driftsmidler		21 373 239	21 373 239
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 373 239	21 373 239
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		-5 656	451
Sum fordringer		-5 656	451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		333 773	335 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		333 773	335 195
Sum omløpsmidler		328 117	335 646
SUM EIENDELER		21 701 356	21 708 885

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 534 120	5 007 351
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 534 120</b>	<b>5 007 351</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 550 120</b>	<b>5 023 351</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 847 872	5 349 869
Øvrig langsiktig gjeld		11 200 000	11 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 047 872</b>	<b>16 549 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 047 872</b>	<b>16 549 869</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 490	10 271
Leverandørgjeld		53 444	61 972
Skyldige offentlige avgifter		21 760	18 840
Annen kortsiktig gjeld		19 670	44 581
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 364</b>	<b>135 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 151 236</b>	<b>16 685 533</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 701 356</b>	<b>21 708 884</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 622707

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 989 659  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MAGASINVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**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: Aud Kjønsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

**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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 983 989 659  
MAGASINVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 199 912	1 151 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 199 912</b>	<b>1 151 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		501 253	508 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>546 893</b>	<b>554 097</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 019</b>	<b>597 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 353	9 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 353</b>	<b>9 416</b>
Annen finanskostnad		136 603	139 429
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 603</b>	<b>139 429</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 250</b>	<b>-130 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>526 769</b>	<b>467 842</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>526 769</b>	<b>467 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>526 769</b>	<b>467 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 769	467 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>526 769</b>	<b>467 843</b>



Organisasjonsnr: 983 989 659  
MAGASINVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		21 373 239	21 373 239
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		21 373 239	21 373 239
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		-5 656	451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		333 773	335 195
Sum omløpsmidler		333 773	335 195
Sum omløpsmidler		328 117	335 646
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 701 356</b>	<b>21 708 885</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		5 534 120	5 007 351



Sum opptjent egenkapital	5 534 120	5 007 351
Sum egenkapital	5 550 120	5 023 351
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 847 872	5 349 869
Øvrig langsiktig gjeld	11 200 000	11 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 047 872	16 549 869
Sum langsiktig gjeld	16 047 872	16 549 869
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 490	10 271
Leverandørgjeld	53 444	61 972
Skyldige offentlige avgifter	21 760	18 840
Annen kortsiktig gjeld	19 670	44 581
Sum kortsiktig gjeld	103 364	135 664
Sum gjeld	16 151 236	16 685 533
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 701 356</b>	<b>21 708 884</b>



Organisasjonsnr: 983 989 659  
MAGASINVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Magasinvegen Borettslag

19. juni 2023

Selskapsnummer: 9260





## Velkommen til årsmøte i Magasinvegen 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:

19. juni 2023 kl. 18:00, Magasinvegen 5, fellesarealet.

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Magasinvegen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Henrik Vold velges som møteleder.

Sak 2

## 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 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og eventuelt fullmakter godkjennes på møtet.



Sak 4

### **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**

Protokollfører og protokollvitne velges på møtet.

Sak 5

### **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 med regnskap 2022.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 7

## Sykkelskur

### Forslag fremmet av:

Merete Haugland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker en diskusjon om utforming og bruk av sykkelskur.

### Forslag til vedtak

Et eventuelt vedtak fattes i møtet.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Vold

#### Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Eldbjørg Børresen
- Vigdis Bredahl

#### Valg av 2 medlemmer til valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Henrik Vold	Magasinvegen 5
Styremedlem	Arne Christian Eggen	Magasinvegen 3
Styremedlem	Chiara Pittalis	Magasinvegen 5
Varamedlem	Eldbjørg Børresen	Magasinvegen 5
Varamedlem	Vigdis Bredahl	Magasinvegen 3

### Valgkomiteen

Janne Viken	Magasinvegen 3
Petter Wold	Magasinvegen 5

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 40 54 66 74. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Magasinvegen Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Magasinvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983989659, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

100      5

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.

Magasinvegen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



Magasinvegen Borettslag

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 20% på vann og avløp
- 10% på renovasjon
- 5% på eiendomsskatten
- uendret feieavgift

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Magasinvegen Borettslag.

### Lån

Magasinvegen Borettslag har lån i Husbanken og Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Magasinvegen BL

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Magasinvegen BL som viser et overskudd på kr 526 769. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 11. mai 2023  
Eide Revisjon AS

  
Harry Eide  
Statsautorisert revisor

Vedlegg  
Mellomila 93A  
118 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56  
E-post: [harry@eiderevisjon.no](mailto:harry@eiderevisjon.no)

Foretaks no.: 972 107 208  
Bankgto: 4200.41.27 484

Statsautorisert revisjonsselskap  
Statsautorisert regnskapsforvalterselskap  
Årsrapport med regnskap 2022.pdf  
Medlem av Den norske Revisorforening



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>199 981</b>	<b>243 107</b>	<b>199 981</b>	<b>224 753</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	526 769	467 843	498 310	455 560
Tillegg for nye langsiktige lån	12 0	2 218 594	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12 -501 997	-2 729 563	-506 000	-505 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>24 772</b>	<b>-43 126</b>	<b>-7 690</b>	<b>-49 440</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>224 753</b>	<b>199 981</b>	<b>192 291</b>	<b>175 313</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	328 117	335 646
Kortsiktig gjeld	-103 364	-135 665
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>224 753</b>	<b>199 981</b>



Magasinvegen Borettslag

## MAGASINVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 989 659, KUNDENR. 9260

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 199 912	1 151 952	1 200 000	1 210 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 199 912</b>	<b>1 151 952</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 210 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-9 000	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-48 535	-46 090	-48 000	-52 000
Drift og vedlikehold	6	-20 677	-56 559	-28 000	-35 000
Forsikringer		-85 928	-76 373	-86 000	-97 000
Kommunale avgifter	7	-214 669	-213 745	-220 300	-236 300
Energi/fyring		-19 760	-23 607	-22 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 768	-62 701	-102 000	-97 000
Andre driftskostnader	8	-5 916	-20 381	-16 250	-12 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-546 893</b>	<b>-554 097</b>	<b>-577 690</b>	<b>-604 440</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>653 019</b>	<b>597 855</b>	<b>622 310</b>	<b>605 560</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	10 353	9 416	0	0
Finanskostnader	10	-136 603	-139 429	-124 000	-150 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-126 250</b>	<b>-130 013</b>	<b>-124 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>526 769</b>	<b>467 843</b>	<b>498 310</b>	<b>455 560</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		526 769	467 843		



Magasinvegen Borettslag

## MAGASINVEGEN BORETTSLAG, ORG.NR. 983 989 659 BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	21 373 239	21 373 239
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 373 239</b>	<b>21 373 239</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-5 656	451
Driftskonto OBOS-banken		292 099	296 653
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 120	13 200
Sparekonto OBOS-banken		25 554	25 342
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>328 117</b>	<b>335 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 701 356</b>	<b>21 708 885</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 1 000		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		5 534 120	5 007 351
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 550 120</b>	<b>5 023 351</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	4 847 872	5 349 869
Borettsinnskudd	13	11 200 000	11 200 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 047 872</b>	<b>16 549 869</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 772	12 164
Leverandørgjeld		53 444	61 972
Skyldige offentlige avgifter	14	21 760	18 840
Påløpte renter		8 490	10 271
Annen kortsiktig gjeld	15	6 898	32 417
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>103 364</b>	<b>135 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 701 356</b>	<b>21 708 885</b>
Pantstillelse	16	21 418 594	21 418 594
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 04.05.2023  
Styret i Magasinvegen Borettslag  
Henrik Vold /s/      Arne Christian Eggen /s/      Chiara Pittalis /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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 199 912
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 199 912</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.



Magasinvegen Borettslag

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 677
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 677</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-109 716
Vann- og avløpsavgift	-58 301
Feieavgift	-1 233
Renovasjonsavgift	-45 419
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-214 669</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-699
Driftsmateriell	-378
Renhold ved firmaer	-1 940
Andre fremmede tjenester	-244
Drivstoff biler, maskiner osv.	-377
Bank- og kortgebyr	-2 279
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 916</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	533
Renter av sparekonto i OBOS-banken	212
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	591
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 017
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 353</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Husbanken	-29 218
Renter og gebyr på lån 2 i Husbanken	-40 814
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 571
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-136 603</b>



Magasinvegen Borettslag

**NOTE: 11**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	19 200 000
Rehabilitering pr. 01.01.	2 173 239
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 373 239</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.100/bnr.5

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

**NOTE: 12**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**HUSBANKEN 1**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,48 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 690 763	
Nedbetalt i år	236 472	
		-1 072 765

**HUSBANKEN 2**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,38 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 173 479	
Nedbetalt i år	217 249	
		-1 609 272

**OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 218 594	
Nedbetalt tidligere	4 483	
Nedbetalt i år	48 276	
		-2 165 835

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 847 872</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 13**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-11 200 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 200 000</b>

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 120
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-21 760</b>



Magasinvegen Borettslag

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Netto carporter (innbetalinger - kostnader), refunderes eierne	-3 377
Påløpte kostnader (strøm desember)	-3 522
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 898</b>

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 200 000
Pantelån	4 847 872
<b>TOTALT</b>	<b>16 047 872</b>

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

Bygninger	21 373 239
<b>TOTALT</b>	<b>21 373 239</b>



Magasinvegen Borettslag

## Annem informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84826615. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.06.23

**Selskapsnummer:** 9260 **Selskapsnavn:** Magasinvegen 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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