



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 813 827  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: A/S Magnus Bergsgate 6  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### 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, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		967 872	955 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>967 872</b>	<b>955 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 355 425	800 281
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 441 000</b>	<b>885 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-473 128</b>	<b>69 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 849	20 694
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 849</b>	<b>20 694</b>
Annen finanskostnad		39 952	31 874
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 952</b>	<b>31 874</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 103</b>	<b>-11 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-492 232	58 809
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</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		341 409	341 409
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 000	24 000
Sum varige driftsmidler		365 409	365 409
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		365 409	365 409
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 040	15 734
Sum fordringer		31 040	15 734
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 738	61 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 738	61 166
Sum omløpsmidler		82 778	76 900
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>448 187</b>	<b>442 309</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		123 760	123 760
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 760</b>	<b>123 760</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 054 344	562 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 054 344</b>	<b>-562 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-930 584</b>	<b>-438 352</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 305 377	845 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 305 377</b>	<b>845 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 305 377</b>	<b>845 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		365	197
Leverandørgjeld		55 114	18 920
Annen kortsiktig gjeld		17 915	16 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 394</b>	<b>35 661</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 378 771</b>	<b>880 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>448 187</b>	<b>442 309</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 446648

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 813 827  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: A/S Magnus Bergsgate 6  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: 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, 10.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 813 827  
A/S Magnus Bergsgate 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		967 872	955 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>967 872</b>	<b>955 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 355 425	800 281
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 441 000</b>	<b>885 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-473 128</b>	<b>69 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 849	20 694
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 849</b>	<b>20 694</b>
Annen finanskostnad		39 952	31 874
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 952</b>	<b>31 874</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 103</b>	<b>-11 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-492 232	58 809
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>



Organisasjonsnr: 933 813 827  
A/S Magnus Bergsgate 6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		341 409	341 409
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 000	24 000
Sum varige driftsmidler		365 409	365 409

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		365 409	365 409
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 040	15 734
Sum fordringer		31 040	15 734

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 738	61 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 738	61 166

Sum omløpsmidler		82 778	76 900
------------------	--	--------	--------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>448 187</b>	<b>442 309</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		123 760	123 760
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	123 760	123 760
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 054 344	562 112
Sum opptjent egenkapital	-1 054 344	-562 112
Sum egenkapital	-930 584	-438 352
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 305 377	845 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 305 377	845 000
Sum langsiktig gjeld	1 305 377	845 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	365	197
Leverandørgjeld	55 114	18 920
Annen kortsiktig gjeld	17 915	16 544
Sum kortsiktig gjeld	73 394	35 661
Sum gjeld	1 378 771	880 661
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>448 187</b>	<b>442 309</b>



Organisasjonsnr: 933 813 827  
A/S Magnus Bergsgate 6

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





## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Magnus Bergsgt 6 A/S  
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 1830 i Magnus Bergsgt 6B.

---

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 eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Foreløpig ingen innkomne med vil orientere i forkant dersom saker

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Styret er valgt for 2 år fra generalforsamling i 2022

Oslo, 28.3.2023  
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## **Styrets arbeid**

Gjennom 2022 har styret jobbet spesielt med følgende saker utover vanlig drift av gården;

### **Rehabilitering av vinduer oppgang A, B og Porten inn til bakgården**

Vinduene i oppgang A og B samt porten til bakgården har hatt behov for utbedring. Styret innhentet anbud fra 2 entreprenørselskap og valgte Ymro som leverandør av oppussingen. I tillegg foretok Ymro en utbedring etter skade på vegg fra første etasje ned til kjeller oppgang B.

### **Utbedring gesims utvendig tak ved oppgang B**

Det ble oppdaget sprekk i takgesims utenfor oppgang B. Styret avsjekket med forsikringsselskapet om dette kunne være en forsikrings sak, men fikk ikke medhold i det. Utbedringen ble foretatt av Ymro etter at de var ferdig med utbedring av vinduer og port.

### **Anbud vask trapper**

Styret sendte ut anbud for vask av oppgangene og fellesområdene i kjeller og besluttet å benytte ATR som totalt sett ga beste tilbud, ATR er ny leverandør til gården.

### **Vurdering rør og ventilasjon**

Power Clean ga tilbud om å teste gjennomgang av rør og ventilasjon for å se hva vårt behov er for rengjøring. Vi hadde nylig gjennomgang av selskapet og de filmet i rør / sjakter fra to leiligheter.

Etter deres vurdering ser de noe avleiringer/møkk i rør, men foreløpig ikke noe som trengs å gjøre noe med. Slik de vurderer det kan vi avvente 3-4 år

### **Anbud vaktmestertjenesten**

Styret går jevnlig gjennom avtalene med ulike service leverandører og fikk inn anbud på 2 leverandører på vaktmestertjenesten. Bygård Vaktmester ble valgt som best og rimeligst. Bygården Vaktmester var forrige leverandør til gården.

### **Lås «kjellerstue»**

Det har vært tendens til at beboere bruker kjellerstuen til oppbevaring av diverse egne eiendeler og søppel. Styret har installert ny lås for å unngå slik hensettelse.

### **Skilting ved søppel**

Styret fikk laget og satt opp skilting for å informere om bruk av containere og forhåpentligvis å få beboere til å komprimere søppel bedre.

### **Brunt vann - forsikringssak**

Pga en vannskade på Majorstuen fikk mange gårder på Frogner brunt vann i toalettene. Noen beboere hadde behov for rørlegger til utbedring og vi fikk medhold hos Gjensidige til at dette var en forsikringssak.

### **Brannvarslingssystem**

Styret har hatt mange oppfølginger med Branntek, som har dagens service avtale for kontroll av anlegget, for kontroll av brannvarslings systemet. Det har spesielt vært ulike kommunikasjonsfeil. Styret brukte mye tid i 2022 på vurdering av feil ved dagens detektorer, ulike utbedringer og batteri skifter, uten at dette ga resultat i vesentlig bedring. Kostnadene med å holde dagens system vedlike er etter hvert blitt så høy at styret vurderte nytt anlegg til å være sikrest brannteknisk og bedre økonomi for gården.

Som en midlertid utbedring gikk styret til innkjøp av røkvarslere for å sikre at alle leilighetene har tilstrekkelig med røkvarslere inntil vi får installert nytt system.

Pga dette stadig tilbakevendende, besluttet styret i januar (2023) å gå til innkjøp av nytt brannvarslingsanlegg og leveranse av Norsk Brannvern. Dette systemet blir installer i begynnelsen av 2023.



## Tilsyn Oslo Brann og Redningsetat

Vi hadde tilsyn av gården av Oslo Brann og Redningsetat 16.9.22 og fikk bekreftelse 26.10 at de hadde dokumentasjon på at tiltak for å øke brannsikkerheten er gjennomført.

## Mulig tvist med Bonum

Det er styrets vurdering av brannvarslingsanlegget ikke har fungert etter forutsetningene og det ble opprett en klagesak mot Bonum i forhold til leveransen. Styret startet også en prosess med advokat (OBOS advokat) for å vurdere saken.

## Adressemerking

Alle leiligheter er pålagt å ha adressemerker på innsiden av dørkarmene. Nye skilt ble laget og utlevert beboerne. Styret festet adressemerker på utsiden av døren, og beboere fikk utdelt og skulle feste på innsiden av dørkarmen.

## Omsetning av leiligheter'

Det var i 2022 en leilighet som ble omsatt.

## Finansiering

Pga diverse utbedringer og ekstraordinære reparasjoner i gården, har styret økt kassekreditten med 500.000. I 2023 ble dette økt ytterligere for å finansiere nytt brannvarslingsanlegg.

Felleskostnadene ble fom 1.2.23 økt med 10% etter anbefaling av OBOS. Denne anbefalingen var basert på generelt økte kostnader på strøm, vedlikehold, offentlige avgifter m.v. Uttalelse fra OBOS; «Denne økningen er basert på KPI (fratrukket strømstøtte og gjøre at disponible midler ikke blir mindre. Samtlige boligselskap blir nødt å øke felleskostnader for å opprettholde likviditet og betalingsevne»

## Mycoteam har gjennomført den vanlige (hver 18. måned) soppkontrollen.

Mycoteam har oppdrag på fast soppinspeksjonsavtale hvor de kontrollerer kjeller og kjellerboder. Hensikten med å ha inspeksjon er at vi skal unngå muggsopp, saltutslag, skader på kjeller og innbo og ikke minst redusere brannfare.

Rapporten har en generell vurdering, råd for lagring og deretter en vurdering av hver enkelt kjellerbod.

Det var ingen funn av betydning. **De poengterte imidlertid noen viktige observasjoner.** «Det ble ved årets inspeksjon ikke registrert tegn til utvikling av nye fukt- eller soppskader i kjelleren, men forhold vedrørende lagring i enkelte boder og jordgulv under trapper er ikke endret i henhold til gitte anbefalinger. Ved årets befaring var mange av bodene låst, men nettingskillevegger og dører ga allikevel gode inspeksjonsmuligheter. Lagringsforholdene var jevnt over tilfredsstillende ved årets kontroll, men noen boder mangler lagringshyller og selv om det er støpt nye fuktsikede gulv anbefaler vi at det lagres opp fra gulv for å sikre god luftsirkulasjon. Både gulv og yttervegger i kjellerbodene bør til enhver tid være tilgjengelige for inspeksjon, slik at ikke soppskader får utvikle seg lenge i det skjulte før de oppdages. Det er spesielt viktig at organiske materialer, for eksempel trematerialer/ved, papp/papir og tekstiler, lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger og delevegger i mur. På den måten reduseres risikoen for oppfukting og påfølgende utvikling av mugg- og råtesoppkader. Det er spesielt viktig å unngå lagring inn mot teglvegger med saltutslag. Gulvet er malt, men malingen sprekker opp flere steder og det er saltutslag på gulvet i flere av bodene. **Det er derfor viktig å lagre gjenstandene opp fra gulvet (for eksempel på paller/hyller som er fuktsikret mot gulvet) for å sikre luftsirkulasjon rundt materialene slik at eventuell fuktighet lettere tørker opp.»**

Basert på disse kommentarene har styret tilbudt alle beboere fliser som kan legges i bodene og inviterte til dugnad for å gjøre denne oppgaven i fellesskap. Videre satte styret frist til 31.12.22 for at alle har fulgt opp som foreskrevet.

**Vibbo**

Styret holder Vibbo oppdatert med ulike instruksjer, avtale og referat. Dette håper styret sikrer at beboere har god informasjon om gårdens virksomhet.

**Generalforsamlings forberedelse**

Aksjeselskapets årsrapport og gjennomføring av GF utføres av styret og tjenesten kjøpes ikke av OBOS.

**Valg av tillitsvalgte**

Styreleder Kristin H. Holth og styremedlemmene Sveinung Eikenes og Kari Kiil ble alle valgt for 2 år på GF i 2022 og alle har sagt seg villig til å fortsette ut 2 års perioden.

**Styrets kompensasjon**

Styret foreslår en kompensasjon som budsjettet og tilsvarende for forrige år, kr 75.000 basert på den betydelige arbeidsmengden, gjennomføring av prosjekter og at styret reduserer bruk av eksterne konsulenter ved å bruke egne ressurser.

**Andre forslag;**

Det er ikke kommet inn andre forslag



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i A/S Magnus Bergsgate 6

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til A/S Magnus Bergsgate 6.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: WD6F6-1706J-6UKMU-2MOBI-X8ZDQ-0P002



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-09 17:24:53 UTC



Penneo document key: WD6F6-1706J-6UKMU-2MOBI-X8ZDQ-OP002

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



**A/S MAGNUS BERGSGATE 6  
ORG.NR. 933 813 827, KUNDENR. 6067**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	967 872	955 844	1 000 000	1 051 000
Andre inntekter		0	0	0	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>967 872</b>	<b>955 844</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 301 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styreonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 961	-8 208	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-82 398	-80 075	-82 000	-88 000
Konsulentonorar	6	-14 898	-7 569	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-583 802	-86 620	-95 000	-501 500
Forsikringer		-180 139	-170 507	-171 000	-198 000
Kommunale avgifter	8	-254 381	-235 709	-241 000	-280 650
Energi/fyring		-26 822	-33 343	-30 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 813	-58 850	-60 000	-73 000
Andre driftskostnader	9	-141 213	-119 400	-106 500	-147 040
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 441 000</b>	<b>-885 856</b>	<b>-884 575</b>	<b>-1 423 265</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-473 128</b>	<b>69 988</b>	<b>115 425</b>	<b>-122 265</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	20 849	20 694	0	21 000
Finanskostnader	11	-39 952	-31 874	-18 000	-77 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-19 103</b>	<b>-11 180</b>	<b>-18 000</b>	<b>-56 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-492 232</b>	<b>58 809</b>	<b>97 425</b>	<b>-178 265</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-492 232	0		
Reduksjon udekket tap		0	58 809		





**A/S MAGNUS BERGSGATE 6**  
**ORG.NR. 933 813 827, KUNDENR. 6067**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	266 409	266 409
Tomt		75 000	75 000
Andre varige driftsmidler	13	24 000	24 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>365 409</b>	<b>365 409</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 401	87
Forskuddsbetalte kostnader		19 434	15 647
Andre kortsiktige fordringer	14	3 204	0
Driftskonto OBOS-banken		51 738	61 166
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>82 778</b>	<b>76 900</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>448 187</b>	<b>442 309</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	123 760	123 760
Udekket tap	16	-1 054 344	-562 112
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-930 584</b>	<b>-438 352</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 305 377	845 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 305 377</b>	<b>845 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 915	10 960
Leverandørgjeld		55 114	18 920
Påløpte renter		365	197
Annen kortsiktig gjeld		0	5 584
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>73 394</b>	<b>35 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>448 187</b>	<b>442 309</b>
Pantstillelse	18	1 500 000	1 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2023  
Styret i A/S Magnus Bergsgate 6





Kristin H. Holth

Sveinung Eikenes

Kari Grønbeck Kiil



**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	889 128
Eiendomsskatt	78 744
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>967 872</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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 2021/2022, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 041, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 961.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
Teigen Arkitekter AS	-10 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 898</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-538 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 114
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 834
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-583 802</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 776
Vann- og avløpsavgift	-109 970
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-62 215
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-254 381</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 805
Lyspærer og sikringer	-79
Vaktmestertjenester	-31 963
Renhold ved firmaer	-72 084
Snørydding	-9 332
Andre fremmede tjenester	-552
Kontor- og datarekvisita	-2 379
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 041
Andre kontorkostnader	-540
Bank- og kortgebyr	-2 339
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-141 213</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	179
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	751
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 919
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 849</b>



**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 817
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 022
Renter på leverandørgjeld	-113
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-39 952</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 2000	777 400
Avskrevet tidligere år	-510 991
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>266 409</b>

Tomten ble kjøpt i 1971

Gnr.212/bnr.611

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

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

Antenneanlegg	
Tilgang 2005	24 000
	24 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>24 000</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Entelios	3 204
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 204</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123 760, fordelt på 884 aksjer à kr 140.

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

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2021	-845 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	845 000	

0

**OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-1 319 082	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 705	

-1 305 377

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 305 377**

---

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 305 377
<b>TOTALT</b>	<b>1 305 377</b>

---

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

Bygninger	266 409
Tomt	75 000
<b>TOTALT</b>	<b>341 409</b>

---

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557487337397

### Dokument

#### 6067 Årsregnskap 2022

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2023-02-17 11:45:00 CET (+0100) av SMB (S)

Ferdigstilt den 2023-03-09 10:06:20 CET (+0100)

### Initiativtaker

#### SMB (S)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

### Signerende parter

#### Kristin H. Holth (KHH)

kristinholth@kricon.no

+4790612529



Navnet norsk BankID oppga var "Kristin Helene Holth"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-07-13 19:20:40 CEST (+0200)

Signert 2023-03-03 11:12:14 CET (+0100)

#### Sveinung Eikenes (SE)

sveinung@eikenes-consulting.no

+4747850788



Navnet norsk BankID oppga var "Sveinung Ragnar

Eikenes"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-05-11 04:59:29 CEST (+0200)

Signert 2023-03-07 19:51:25 CET (+0100)

#### Kari Grønbeck Kiil (KGK)

kari.kiil@asplanviak.no

+4791803887



Navnet norsk BankID oppga var "Kari Grønbeck Kiil"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-07-11 20:57:34 CEST (+0200)

Signert 2023-03-09 10:06:20 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557487337397

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

