



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 009 232
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 508 567	1 566 931
Sum inntekter		1 508 567	1 566 931
Kostnader			
Lønnskostnad		63 896	63 896
Annen driftskostnad		1 160 881	847 543
Sum kostnader		1 224 777	911 439
Driftsresultat		283 790	655 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 166	689
Sum finansinntekter		6 166	689
Annen finanskostnad		225 251	159 342
Sum finanskostnader		225 251	159 342
Netto finans		-219 085	-158 653
Resultat før skattekostnad		64 705	496 839
Årsresultat		64 705	496 839
Totalresultat		64 705	496 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 705	496 839
Sum overføringer og disponeringer		64 705	496 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 075	106 903
Andre fordringer		251 178	382 558
Sum fordringer		278 253	489 460
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 035	375 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		542 035	375 874
Sum omløpsmidler		820 288	865 335
SUM EIENDELER		820 288	865 335

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 645 821	2 710 527
Sum opptjent egenkapital		-2 645 821	-2 710 527
Sum egenkapital		-2 645 821	-2 710 527
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 302 934	3 413 948
Sum annen langsiktig gjeld		3 302 934	3 413 948
Sum langsiktig gjeld		3 302 934	3 413 948
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 665	1 103
Leverandørgjeld		132 511	160 810
Sum kortsiktig gjeld		163 176	161 913
Sum gjeld		3 466 110	3 575 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 288	865 335



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370807

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 009 232
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 508 567	1 566 931
Sum inntekter		1 508 567	1 566 931
Kostnader			
Lønnskostnad		63 896	63 896
Annen driftskostnad		1 160 881	847 543
Sum kostnader		1 224 777	911 439
Driftsresultat		283 790	655 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 166	689
Sum finansinntekter		6 166	689
Annen finanskostnad		225 251	159 342
Sum finanskostnader		225 251	159 342
Netto finans		-219 085	-158 653
Resultat før skattekostnad		64 705	496 839
Årsresultat		64 705	496 839
Totalresultat		64 705	496 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 705	496 839
Sum overføringer og disponeringer		64 705	496 839



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 075	106 903
Andre fordringer		251 178	382 558
Sum fordringer		278 253	489 460
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 035	375 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		542 035	375 874
Sum omløpsmidler		820 288	865 335
SUM EIENDELER		820 288	865 335
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 645 821	2 710 527
Sum opptjent egenkapital		-2 645 821	-2 710 527



Sum egenkapital	-2 645 821	-2 710 527
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 302 934	3 413 948
Sum annen langsiktig gjeld	3 302 934	3 413 948
Sum langsiktig gjeld	3 302 934	3 413 948
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 665	1 103
Leverandørgjeld	132 511	160 810
Sum kortsiktig gjeld	163 176	161 913
Sum gjeld	3 466 110	3 575 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	820 288	865 335



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2639

SE Christian Michelsens Gate 1



Velkommen til årsmøte i SE Christian Michelsens Gate 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2639>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Opprettelse av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Christian Michelsens Gate 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Steffen Tronstad foreslås valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Steffen Tronstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Det foreslås at seksjonseierne Jeanette Haugen Lønning og Fatima Ali Madar velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jeanette Haugen Lønning og Fatima Ali Madar er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsregnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. CM1 Innkalling 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 56 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 56 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Steffen Tronstad er ekstern styreleder. Han har tidligere vært forretningsfører for sameiet og har ingen eierinteressert. Tronstad uttaler at han kan fratre dersom andre ønsker å overta vervet, hvis ikke, kan han gjenvelges for et år.

Innstilling

Styret ønsker at Tronstad gjenvelges for et år.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Tronstad

Sak 7

Opprettelse av valgkomitè

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i tidligere år vært valgkomitè, men denne ble lagt ned da det viste seg å være vanskelig å rekruttere styremedlemmer. En valgkomitè har en del positive elementer, blant annet at man styrker valgbarhet og demografi i sameiene, samt at styrets medlemmer blir valgt i henhold til sameiets vedtekter.

Valgkomitèens arbeid er å forberede valg av styremedlemmer til årsmøtene, det vil si å foreslå nye medlemmer til styret, eventuelt å foreslå gjenvalg av sittende styremedlemmer.

Styret ønsker innspill fra seksjonseierne hvorvidt det er ønskelig å etablere valgkomitè og hvem som eventuelt kan bidra til dette viktige arbeidet.

Styrets innstilling

Ved alminnelig flertall opprettes det valgkomitè til fremtiden, men det må også velges en person som skal lede komitèen. Ved mindretall, vil det ikke opprettes valgkomitè, og styremedlemmene foreslår kandidater på egen hånd.

Forslag til vedtak

Ved flertall av stemmene, opprettes valgkomitè til neste årsmøte.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steffen Tronstad	Sverdrups Gate 15 B
Styremedlem	Knut Arne Iversen	Sogstiveien 68 C
Styremedlem	Knut Larsen	Myravegen 1
Styremedlem	Divyabhanu Rathore	Christian Michelsens Gt 3A
Varamedlem	Jørgen Killingmoe	Carl Berners Plass 2
Varamedlem	Fatima Ali Madar	Hasleveien 1 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 SE Christian Michelsens Gate 1

Sameiet består av 22 seksjoner.

SE Christian Michelsens Gate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984009232, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 14

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Christian Michelsens Gate 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden fra forrige årsmøte 2023 til årets årsmøte, har styret jobbet med følgende saker;

- Det er avholdt 5 styremøter i perioden.
- HMS/ internkontroll ble gjennomgått i april 2023, herunder brannvern, elektrisk anlegg og rutinene til vaktmester.
- Gjennomgått vedlikeholdsrapporten fra Obos Prosjekt og prioritert planlegging av avfallsskur for næringsseksjonene, vedlikehold/ oppgradering av callinganlegget, vedlikehold av videovervåkingsanelgget og hatt befaring med Oslo Brannsikring angående diverse brannetting av ulike brannceller i bygningene.
- Det ble avholdt dugnad i mai med godt oppmøte blant eierne.
- Behandlet budsjettet for 2024.
- For øvrig har styremedlemmene daglig kontakt via Messenger.

Styret bruker mye tid og ressurser på avfallshåndtering, hensatte møbler og annet fra seksjonseierne. Vi oppfordrer alle – også utleiere – til å forholde seg til gjeldende sorteringsrutiner. Dersom man skal kaste senger, sofa etc. skal dette kjøres bort til godkjent avfallsmottak. I tillegg er det gjenvinningsstasjon ved Sofienbergparken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett.
Andre inntekter består av viderefaktureringer, se note 2 for mer informasjon.

Totale driftskostnadene er iht. budsjett.
Det er brukt noe mindre på vedlikehold enn budsjettet, men differansen gjøres opp med høyere energikostnader.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes økt styringsrente.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.



Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 657 113.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325 000 til ordinær drift og vedlikehold, herunder bygging av avfallsskur for næringsseksjonene og diverse brannetting i fellesarealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har videreført budsjettkostnadene fra 2022. Det økte forbruket er hovedsakelig relatert til den kalde vinteren og noe høyere oljepris enn i tidligere år.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Christian Michelsens Gate 1.

Lån

SE Christian Michelsens Gate 1 har lån i OBOS-banken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1
ORG.NR. 984 009 232, KUNDENR. 2639

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 467 780	1 341 108	1 468 000	1 468 000
Andre inntekter	3	40 787	225 823	150 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 508 567	1 566 931	1 618 000	1 468 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 896	-7 896	-7 840	-8 000
Styrehonorar	5	-56 000	-56 000	-56 000	-56 000
Revisjonshonorar	6	-20 255	-6 494	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-68 253	-65 620	-67 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-2 878	-50 280	0	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-271 329	-125 894	-430 000	-325 000
Forsikringer		-43 517	-39 840	-40 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-190 461	-148 038	-170 250	-229 700
Energi/fyring	10	-321 769	-212 983	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 647	-113 316	-115 000	-131 000
Andre driftskostnader	11	-111 772	-85 079	-112 000	-294 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 224 777	-911 439	-1 226 590	-1 395 000
DRIFTSRESULTAT		283 790	655 492	391 410	73 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 166	689	0	0
Finanskostnader	13	-225 251	-159 342	-190 000	-251 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 085	-158 653	-190 000	-251 300
ÅRSRESULTAT		64 705	496 839	201 410	-178 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		64 705	496 839		



SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1
ORG.NR. 984 009 232, KUNDENR. 2639

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	0
Kundefordringer		27 075	106 903
Forskuddsbetalte kostnader		139 274	173 702
Andre kortsiktige fordringer	14	111 850	208 856
Driftskonto OBOS-banken		542 035	375 874
SUM OMLØPSMIDLER		820 288	865 335
SUM EIENDELER		820 288	865 335
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 645 821	-2 710 527
SUM EGENKAPITAL		-2 645 821	-2 710 527
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 302 934	3 413 948
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 302 934	3 413 948
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 511	160 810
Påløpte renter		21 600	1 103
Påløpte avdrag		9 065	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 176	161 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		820 288	865 335
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 1

Steffen Tronstad

Knut Larsen

Divyabhan
u Rathore



Knut Arne Iversen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 316 916
Kabel-TV	111 672
Kommunale avgifter	39 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 467 780

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	445
Parkeringsplasser	33 600
Opprydding av søppel	2 219
Utrykning	4 523
SUM ANDRE INNETEKTER	40 787

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 896
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 896

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 56 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 255.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-1 738
SKAJAA Arkitektkontor	-1 140
SUM KONSULENTHONORAR	-2 878

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 216
Drift/vedlikehold elektro	-20 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 149
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-33 053
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 535
Kostnader dugnader	-528
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 329

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-140 156
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-50 178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 461

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-51 381
Olje/Biomasse	-49 148
Andre fyringskostnader	-221 240



SUM ENERGI / FYRING **-321 769**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 790
Vaktmestertjenester	-53 335
Vakthold	-20 831
Renhold ved firmaer	-28 478
Andre fremmede tjenester	-4 708
Bank- og kortgebyr	-2 631
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 772

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	234
Andre renteinntekter	2 844
SUM FINANSINNTEKTER	6 166

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-225 251
SUM FINANSKOSTNADER	-225 251

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer olje	50 249
Viderefakturerte fakturaer	61 601
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	111 850

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom



12

SE Christian Michelsens Gate 1

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021

-3 660 000

Nedbetalt tidligere

246 052

Nedbetalt i år

111 014

-3 302 934

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-3 302 934



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1440861. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Reparasjon av tak Chr. Michelsensgt 1,3
2021	OBOS Prosjekt AS lev. vedlikeholdsrapport.
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering

I Årsmøte den 3. mai 2007, gjentatt i Årsmøtet den 21. april 2008, ble det gjort vedtak om å utrede, deretter å foreta rehabilitering av våtrommene iht. kostnadsrapport utarbeidet av OBOS Prosjekt i april 2007. Prosjektet omfatter alle 80 våtrom i de tre ovennevnte sameiene. Rehabiliteringen skjer til en nøktern standard med utskifting av nedløps- og vannrør, baderomsmembran og flislegging av gulv og vegger, nye toalett og dusjer, men gjenbruk eller separat betaling hvis eierne ønsker nytt utstyr for øvrig. Arbeidet ble igangsatt 19.10.2019, slutført i uke 15/2010.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 2639 Selskapsnavn: SE Christian Michelsens Gate 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Steffen Tronstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jeanette Haugen Lønning og Fatima Ali Madar er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 56 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Steffen Tronstad

Sak 7 Opprettelse av valgkomitè

Ved flertall av stemmene, opprettes valgkomitè til neste årsmøte.

For

Mot



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.