



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 009 232
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 1
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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2023

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 931	1 241 331
Sum inntekter		1 566 931	1 241 331
Kostnader			
Lønnskostnad		63 896	61 979
Annen driftskostnad		847 543	869 021
Sum kostnader		911 439	931 000
Driftsresultat		655 492	310 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		689	489
Sum finansinntekter		689	489
Annen finanskostnad		159 342	132 493
Sum finanskostnader		159 342	132 493
Netto finans		-158 653	-132 004
Ordinært resultat før skattekostnad		496 839	178 327
Ordinært resultat etter skattekostnad		496 839	178 327
Årsresultat		496 839	178 327
Totalresultat		496 839	178 327
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 839	178 327
Sum overføringer og disponeringer		496 839	178 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		106 903	2 265
Andre fordringer		382 558	382 388
Sum fordringer		489 460	384 653
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		375 874	136 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		375 874	136 577
Sum omløpsmidler		865 335	521 230
SUM EIENDELER		865 335	521 230

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 710 527	3 207 366
Sum opptjent egenkapital		-2 710 527	-3 207 366
Sum egenkapital		-2 710 527	-3 207 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 413 948	3 545 107
Sum annen langsiktig gjeld		3 413 948	3 545 107
Sum langsiktig gjeld		3 413 948	3 545 107
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 103	709
Leverandørgjeld		160 810	52 708
Annen kortsiktig gjeld			130 072
Sum kortsiktig gjeld		161 913	183 488
Sum gjeld		3 575 861	3 728 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		865 335	521 230



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 557047

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: 01.01.2022 - 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2023

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 931	1 241 331
Sum inntekter		1 566 931	1 241 331
Kostnader			
Lønnskostnad		63 896	61 979
Annen driftskostnad		847 543	869 021
Sum kostnader		911 439	931 000
Driftsresultat		655 492	310 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		689	489
Sum finansinntekter		689	489
Annen finanskostnad		159 342	132 493
Sum finanskostnader		159 342	132 493
Netto finans		-158 653	-132 004
Ordinært resultat før skattekostnad			
		496 839	178 327
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		496 839	178 327
Årsresultat		496 839	178 327
Totalresultat		496 839	178 327
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 839	178 327
Sum overføringer og disponeringer		496 839	178 327



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		106 903	2 265
Andre fordringer		382 558	382 388
Sum fordringer		489 460	384 653
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		375 874	136 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		375 874	136 577
Sum omløpsmidler		865 335	521 230
SUM EIENDELER		865 335	521 230
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 710 527	3 207 366
Sum opptjent egenkapital		-2 710 527	-3 207 366



Sum egenkapital	-2 710 527	-3 207 366
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 413 948	3 545 107
Sum annen langsiktig gjeld	3 413 948	3 545 107
Sum langsiktig gjeld	3 413 948	3 545 107
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 103	709
Leverandørgjeld	160 810	52 708
Annen kortsiktig gjeld		130 072
Sum kortsiktig gjeld	161 913	183 488
Sum gjeld	3 575 861	3 728 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	865 335	521 230



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

SE Christian Michelsens Gate 1

Digitalt årsmøte avholdes 1. april - 4. april 2023

Selskapsnummer: 2639





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 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april 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 avgi 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 ny revisor
7. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steffen Tronstad

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

Fatima Ali Madar og Jeanette Haugen Lønning velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatima Ali Madar og Jeanette Haugen Lønning 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2639 - CM1 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 56 000.

Sak 6

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende revisor, RSM Norge AS, uttrykker at de ønsker å avslutte avtalen med sameiet. Vi har mottatt pristilbud på revisjon fra BDO og PWC. Pristilbudet for ordinær revisjon er;

BDO, fast pris revisjon: Kr. 7 697(ink. mva). Eventuell tilleggsarbeider for ligningspapirer, digitale løsninger etc. faktureres etter gjeldende prisliste.



PWC, fast pris revisjon: Kr. 7 000 (ink. mva). Eventuell tilleggsarbeider for ligningspapirer, digitale løsninger etc. faktureres etter gjeldende prislister.

Tilbudene har kommet fra Obos og styret har ikke undersøkt andre revisjonsfirmaer.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at BDO velges som ny revisor fra 1. januar 2023.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning i perioden har vært:

Leder Steffen Tronstad: 2022 - 2023 (på valg i 2023)

Styremedlem Knut Larsen: 2021-2023 (på valg i 2023)

Styremedlem Jonas Hauge Meløy: 2021 - 2023 (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem Divyabhanu Rathore: 2022 - 2024

Varamedlem Torstein Dengerud: 2022 - 2024 (ønsker å avslutte vervet)

Varamedlem Jørgen Killingmoe: 2021 - 2023 (stiller til gjenvalg)

Innstilling

Sameiene Carl Berner plass 2, Christian Michelsens gate 1 og Christian Michelsens gate 3 har ETT felles styre, dvs at alle styremedlemmer må jobbe for alle 3 sameiene. Man kan ikke velges som kandidat dersom man kun ønsker å arbeide for Ett eller flere av sameiene.

Leder: Steffen fortsetter som styreleder, da han gjør en svært god jobb.

Styremedlem: Knut Larsen fortsetter da han er en god ressurs mtp det tekniske som må holdes styr på i sameiet.

Vara/styremedlem: Jørgen Killingmoe gjenvelges som vara, eller styremedlem da han har god kjennskap til alt i sameiet gjennom mange år i styre og som beboer.

Øvrige plasser har ikke styret noen innstilling til.



Til opplysning dersom Knut Arne Iversen blir valgt, vil han ikke ha stemmerett på saker som omhandler næringen, da han er inhabil i disse sakene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Tronstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Haugen Lønning
Kort om meg - 16 år i bank og utdannet innen økonomi.
Sittet som styremedlem i sameie tidligere.
Sittet som økonomiansvarlig og nestleder i styret i barnehagen der jentene mine har gått.

Jeanette

- Knut Larsen
Ønsker gjenvalg for 2 år.
- Knut Arne Iversen
Knut Arne representerer næringen og har godkjennskap til sameiene.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fattima Ali Madar
Fatima A. Madar, eier H0301 og har bodd her siden 1991. Har sittet i styre i perioder før. Jeg sitter nå i styre på sameier Carl Berners Torg i to runder.
- Jørgen Killingmoe
Stiller til gjenvalg for 2 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steffen Tronstad	Sverdrups Gate 15 B
Styremedlem	Knut Larsen	Myravegen 1
Styremedlem	Jonas Hauge Meløy	Traveien 3
Styremedlem	Divyabhanu Rathore	Christian Michelsens Gt 3A
Varamedlem	Torstein Dengerud	Carl Berners Plass 2
Varamedlem	Jørgen Killingmoe	Carl Berners Plass 2

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



Styrets arbeid i perioden

Perioden som har vært:

- Det er avholdt fire styremøter, og i tillegg har styremedlemmene hyppig kontakt via Messenger.
- Perioden har vært preget av å opprettholde ro og orden blant eiere og leietakere våren 2022. Dette roet seg betraktelig ned sommeren 2022.
- Styret har fulgt prisjusteringene i markedet og kjenner til at eierne i sameiene ikke ønsker for høye felleskostnader. Dessverre er det slik at Christian Michelsens gate 1 har noe lav likviditet og soliditet, men fortsatt god nok til at alle drifts- og finanskostnader blir betalt fortløpende.
- Nåværende revisor har uttrykt at de ønsker å avslutte avtalen med sameiene. Vi har innhentet tilbud på ny revisor, se egen sak om dette.
- Styret har hatt et konstituerende møte med middag for avtroppende styremedlemmer.
- Det er utført generell vedlikehold for søppelskur, inngangsdører, belysning etc.
- Med grunnlag i vedlikeholdsrapporter fra Obos Prosjekt, jobber styret videre med å kartlegge nødvendig vedlikehold. I følge rapporten, er det hovedsakelig vinduene i sameiet som begynner å slites ut og vi følger situasjonen. Basert på tilbakemeldinger fra eiere og vaktmester, vil vi utbedre callinganlegg og muligens inngangsdører til trappeoppgangene i kommende periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 i hovedsak av viderefaktureringer, se note 3.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energipriser.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 703 421.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 430 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Christian Michelsens Gate 1

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Christian Michelsens Gate 1 som viser et overskudd på NOK 496 839. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets 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 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1

11 av 22

2639 - CM1 Årsrapport.pdf

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: FHBSQ-L2ON3-8WZE6-NECWG-Y21JE-KP5ND



Revisors beretning 2022 for Sameiet Christian Michelsens Gate 1

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>.

Oslo, 20. mars 2023

RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FHBSQ-L2ON3-8WZE6-NECWG-Y21JE-KP5ND



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 341 108	1 090 438	1 334 000	1 468 000
Andre inntekter	3	225 823	150 893	37 000	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 566 931	1 241 331	1 371 000	1 618 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 896	-7 659	-7 659	-7 840
Styrehonorar	5	-56 000	-54 320	-53 000	-56 000
Revisjonshonorar	6	-6 494	0	-6 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-65 620	-63 770	-65 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-50 280	-79 997	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-125 894	-150 845	-183 000	-430 000
Forsikringer		-39 840	-37 779	-40 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-148 038	-107 605	-153 000	-170 250
Andre anlegg		0	-4 200	0	0
Energi/fyring	10	-212 983	-223 501	-150 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 316	-108 749	-96 552	-115 000
Andre driftskostnader	11	-85 079	-92 576	-83 500	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-911 440	-931 001	-847 711	-1 226 590
DRIFTSRESULTAT		655 492	310 330	523 289	391 410
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	689	489	0	0
Finanskostnader	13	-159 342	-132 493	-128 000	-190 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-158 653	-132 004	-128 000	-190 000
ÅRSRESULTAT		496 839	178 327	395 289	201 410
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		496 839	178 327		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		106 903	2 265
Forskuddsbetalte kostnader		173 702	148 596
Andre kortsiktige fordringer	14	208 856	233 792
Driftskonto OBOS-banken		375 874	136 577
SUM OMLØPSMIDLER		865 335	521 230
SUM EIENDELER		865 335	521 230
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 710 527	-3 207 366
SUM EGENKAPITAL		-2 710 527	-3 207 366
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 413 948	3 545 107
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 413 948	3 545 107
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 623
Leverandørgjeld		160 810	52 708
Påløpte renter		1 103	709
Annen kortsiktig gjeld		0	122 449
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 913	183 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		865 335	521 230
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2023,

STYRET I SE CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

Steffen Tronstad

Knut Larsen



Jonas Hauge Meløy

Divyabhanu Rathore

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kommunale avgifter	34 968
Felleskostnader	1 199 508
Kabel-TV	106 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 341 108

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering sameiet Carl Berner plass 2	57 867
Viderefakturering sameiet Christian Michelsens gate 3	30 780
Avsetning 2022	38 005
Internett	7 724
Nøkler, bombrikke, portåpner	1 780
Parkeringsplass uten ladestasjon	71 610
Saksomkostninger	18 057
SUM ANDRE INNETEKTER	225 823

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

Arbeidsgiveravgift	-7 896
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 896

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 56 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 494.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 280
SUM KONSULENTHONORAR	-50 280

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 001
Drift/vedlikehold elektro	-7 158
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 848
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 894

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109 313
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-38 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 038

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 042
Olje/Biomasse	-36 710
Andre fyringskostnader	-101 231
SUM ENERGI / FYRING	-212 983

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 878
Vaktmestertjenester	-26 401
Vakthold	-20 850
Renhold ved firmaer	-26 935
Andre fremmede tjenester	-4 337
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 050
Bank- og kortgebyr	-2 627
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 079

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	584
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
SUM FINANSINNTEKTER	689

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-159 342
SUM FINANSKOSTNADER	-159 342

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning 2022 P-plasser og fjernvarme	84 205
Viderefakturerte fakturaer	124 651
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	208 856

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 fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



12

SE Christian Michelsens Gate 1

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-3 660 000
Nedbetalt tidligere	114 893
Nedbetalt i år	131 159
	<u>-3 413 948</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 413 948



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 i 2009, og nedbetalt i 2019.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 1.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.23

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</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Fatima Ali Madar og Jeanette Haugen Lønning 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>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og at 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 ny revisor

Styrets forslag godkjennes.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Steffen Tronstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jeanette Haugen Lønning
 Knut Larsen
 Knut Arne Iversen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Fattima Ali Madar
 Jørgen Killingmoe

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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