



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975488942

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 728 841	1 736 136
Sum inntekter		1 728 841	1 736 136
Kostnader			
Lønnskostnad		103 218	57 638
Annen driftskostnad		1 343 822	1 132 354
Sum kostnader		1 447 040	1 189 992
Driftsresultat		281 802	546 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 020	18 924
Sum finansinntekter		30 020	18 924
Annen finanskostnad		156 412	155 447
Sum finanskostnader		156 412	155 447
Netto finans		-126 392	-136 523
Resultat før skattekostnad		155 410	409 621
Årsresultat		155 410	409 621
Totalresultat		155 410	409 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 410	409 621
Sum overføringer og disponeringer		155 410	409 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		17 563	11 751
Andre fordringer		55 070	79 442
Sum fordringer		72 633	91 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 163 274	1 276 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 163 274	1 276 641
Sum omløpsmidler		1 235 907	1 367 834
SUM EIENDELER		1 235 907	1 367 834

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		801 654	957 064
Sum opptjent egenkapital		-801 654	-957 064
Sum egenkapital		-801 654	-957 064
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 870 755	2 133 647
Sum annen langsiktig gjeld		1 870 755	2 133 647
Sum langsiktig gjeld		1 870 755	2 133 647
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		791	35 640
Leverandørgjeld		84 291	98 279
Skyldige offentlige avgifter		714	
Annen kortsiktig gjeld		81 011	57 332
Sum kortsiktig gjeld		166 807	191 251
Sum gjeld		2 037 562	2 324 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 235 907	1 367 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 361901

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 488 942
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.04.2025



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 728 841	1 736 136
Sum inntekter		1 728 841	1 736 136
Kostnader			
Lønnskostnad		103 218	57 638
Annen driftskostnad		1 343 822	1 132 354
Sum kostnader		1 447 040	1 189 992
Driftsresultat		281 802	546 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 020	18 924
Sum finansinntekter		30 020	18 924
Annen finanskostnad		156 412	155 447
Sum finanskostnader		156 412	155 447
Netto finans		-126 392	-136 523
Resultat før skattekostnad		155 410	409 621
Årsresultat		155 410	409 621
Totalresultat		155 410	409 621
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 410	409 621
Sum overføringer og disponeringer		155 410	409 621



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		17 563	11 751
Andre fordringer		55 070	79 442
Sum fordringer		72 633	91 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 163 274	1 276 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 163 274	1 276 641
Sum omløpsmidler		1 235 907	1 367 834
SUM EIENDELER		1 235 907	1 367 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		801 654	957 064
Sum opptjent egenkapital		-801 654	-957 064



Sum egenkapital	-801 654	-957 064
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 870 755	2 133 647
Sum annen langsiktig gjeld	1 870 755	2 133 647
Sum langsiktig gjeld	1 870 755	2 133 647
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	791	35 640
Leverandørgjeld	84 291	98 279
Skyldige offentlige avgifter	714	
Annen kortsiktig gjeld	81 011	57 332
Sum kortsiktig gjeld	166 807	191 251
Sum gjeld	2 037 562	2 324 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 235 907	1 367 834



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 1022

BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

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 24. mars kl. 16:00 og lukker 27. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1022>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Kolonihage

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23



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.

Styrets innstilling

Robin Horgheim fra Obos er digital møteleder

Forslag til vedtak

Robin Horgheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øistein Skoglund (21B) og Nora Schjander Flugon (23A) 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. - Årsrapport og årsregnskap 2024 - 1022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelsen til styret har ikke vært regulert på mange år. Vi mener derfor at det nå er riktig å øke denne.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karen Sofie Moe

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Johannesen



- Knut Drottning
- Kristian Ejdfors

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Redwan Abdilahi Kahiye

Sak 7

Kolonihage

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre foreslår å lage kolonihage på noen av grønt arealene vi har. Styret har sett ut gressplenen som er bak 21 blokken, eventuelt områder langs med støyskjermen som mulige alternativ. Det er foreslått å kjøpe inn for eksempel pallekarmer og jord slik at de som er interessert kan få en egen hageflekk de kan stelle med. Antall vill bli bestemt utifra interesse.

Det foreslås også å lage egen hagegruppe, der en beboer blir leder og organiserer kolonihage-prosjektet og koordinerer med styre for innkjøp av utstyr. Interesserte beboere oppfordres til å ta kontakt med styret for å opprette gruppe

Styrets innstilling

Styret er positive til dette tiltaket og tror det vil bidra til ett positivt og sosialt bomiljø.

Forslag til vedtak

Opprettelse av kolonihage.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har avholdt 4 styremøter i 2024. Det har ikke vært utgifter i forbindelse med møtene.

Arbeid i løpet av året

Søppelskuret har blitt pyntet litt på slik at det ser bedre ut nede fra veien. Trappa ved siden av har fått et nytt trinn og fått reparert håndlisten. Regnvannet på gårdsplassen foran 21b har fått utbedret avløpet slik at det ikke renner inn i oppgangen. Tørkerommene har fått satt inn luftavfuktere. Vaskemaskiner og tørketrommel har blitt reparert av Miele. Vaskeromsgulvet i nr 23 har fått to strøk maling. Fasadene har fått reparert puss og malingsskader. Alt dette har medført forholdsvis moderate utgifter, men har vært viktig vedlikehold.

E18-prosjektet

Støyskjermer ble ferdigstilt i løpet av sommeren, og områdene på innsiden er noe planert ut og tilsådd. Veivesenet sørget også for å reparere skadene som var gjort i asfalten, og reparerte også skader i asfalten vi hadde fra tidligere. Og tok regningen for dette! Gjelder området mellom blokkene.

Støyskjermingen har gitt mange leiligheter mye bedre støydemping, og ikke minst har vi nå flere uteområder som vi kan ta i bruk og få glede av. Rådyrene er tilbake og trives

De fleste leilighetene i A-oppgangene har også fått nye støydempede vinduer, og ny mekanisk ventilasjon med støydemping. Nå er også arbeidet i gang med innglassing av de verandaene som var mest støyutsatt. Innen sommeren kommer, skal alt arbeid veivesenet planla å gjennomføre hos oss være ferdig

Dugnad

Vi har dette året også gjennomført både vårdugnad og høstdugnad. I forbindelsen med høstdugnaden så vi også på en del trær i skråningen mot Micheletsvei som bør beskjæres eller fjernes da det er litt overgrodd. Det er planlagt å få gjort dette i løpet av ettervinteren.

Det er fortsatt en utfordring å få med flere på dugnad, men det er en god innsats som legges ned av dem som møter! Vi må bare oppfordre til å være med på dugnad! Det gjør at vi alle blir litt bedre kjent med naboene, og det er viktig at vi holder fellesarealene ryddige og sørger for at vi jevnlig klipper busker og trær så vi har hyggelige utearealer.

Arbeid utenom dugnad

Det er mange løpende oppgaver i sameiet som må gjøres gjennom året. Gressklipping, lusing, snømåking, strøing, rydding på fellesarealer. Det legges ned et betydelig arbeide, men vi skulle gjerne sett at flere i sameiet var interessert i å ta i et tak for å holde det ryddig og hyggelig rundt oss.

Overdragelser

Styret har godkjent 3 eierskifter i perioden.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Sofie Moe	Micheletsvei 23B
Styremedlem	Knut Drottning	Michelets Vei 23B
Styremedlem	Kristian Olof Ejdfors	Michelets Vei 21B
Styremedlem	Åge Johannesen	Michelets Vei 21B
Varamedlem	Anne Grete Berget	Michelets Vei 23B

Kontaktinformasjon

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om B/S Micheletsvei 21/23

Sameiet består av 38 seksjoner.

B/S Micheletsvei 21/23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488942, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

14 540

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

B/S Micheletsvei 21/23 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 EY.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646462. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 155 410 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avviksposter mot budsjett

Personalkostnader er ca. kr 33 000 høyere enn budsjettet og skyldes lønnsbilag fra vaktmester og lønnsbilag for fasadereparasjon.

Kommunale avgifter er ca. kr 131 500 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader på vann og avløp i 1 og 2 kvartal 2024 fra Bærum kommune.

Energikostnader er ca. kr 39 000 lavere enn budsjettet og skyldes lavere strømkostnader i 2024 enn stipulert.

Finansinntekter er ca. kr 25 000 høyere enn budsjettet og skyldes økte renteinntekter på bankinnskudd.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 069 100.



Dette utgjør dekning på i overkant av 5 husleieinnkrevninger, og ligger godt innenfor anbefalingene om dekning på 3 husleieinnkrevninger.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 167 000 til vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, parkeringsanlegg, brannsikring og vaskerianlegg.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettet med kr 371 000 i kommunale avgifter for 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en reduksjon det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil øke i 2025, 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 kr 139 000.

Forsikring

Forsikring er budsjettet til kr 128 000 for 2025.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Micheletsvei 21/23.

Lån

B/S Micheletsvei 21/23 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 2025.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

TV/Internett er samtidig justert opp iht faktisk kostnad fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: GHBGH-ZA15Y-JMNB2-ZJW4G-GUTM2-SYAET



BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23
ORG.NR. 975 488 942, KUNDENR. 1022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 726 524	1 732 714	1 768 000	1 873 250
Andre inntekter	3	2 318	3 422	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 728 841	1 736 136	1 768 000	1 873 250
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 218	-7 638	-19 800	-20 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 834	-6 383	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-115 405	-109 595	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-9 593	-5 675	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-134 569	-126 581	-195 000	-167 000
Forsikringer		-116 024	-101 174	-107 000	-128 000
Kommunale avgifter	9	-454 045	-293 172	-322 500	-371 000
Energi/fyring	10	-99 736	-127 865	-139 000	-139 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 265	-222 915	-243 000	-253 000
Andre driftskostnader	11	-167 351	-138 995	-164 000	-169 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 447 040	-1 189 992	-1 367 300	-1 430 000
DRIFTSRESULTAT		281 802	546 144	400 700	443 250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 020	18 924	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-156 412	-155 447	-155 000	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-126 392	-136 523	-150 000	-130 000
ÅRSRESULTAT		155 410	409 621	250 700	313 250
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		155 410	409 621		



BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23 ORG.NR. 975 488 942, KUNDENR. 1022

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	14	-5 738	0
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 563	11 751
Forskuddsbetalte renter		0	21 599
Forskuddsbetalte kostnader		60 807	57 843
Driftskonto OBOS-banken		364 256	505 494
Sparekonto OBOS-banken		799 018	771 147
SUM OMLØPSMIDLER		1 235 907	1 367 834
SUM EIENDELER		1 235 907	1 367 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-801 654	-957 064
SUM EGENKAPITAL		-801 654	-957 064
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 870 755	2 133 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 870 755	2 133 647
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 591	30 332
Leverandørgjeld		84 291	98 279
Skyldige offentlige avgifter	18	714	0
Påløpte renter		791	14 349
Påløpte avdrag		0	21 291
Energiavregning	19	8 757	0
Annen kortsiktig gjeld	20	35 662	27 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 807	191 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 235 907	1 367 834
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 25.02.2025			
Styret i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23			
Karen Sofie Moe /s/	Knut Drottning /s/	Åge Johannesen /s/	
Kristian Olof Ejdfors /s/			

**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**

Felleskostnader	1 404 576
TV/Internett	213 864
Elbil akonto	59 517
Dugnadsgjebyr	37 800
Avregning elbil	10 267
Korrigert leie tidligere år	500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 726 524

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil	2 318
SUM ANDRE INNETEKTER	2 318

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 400
Påløpte feriepenger	-5 062
Arbeidsgiveravgift	-12 755
SUM	
PERSONALKOSTNADER	-53 218

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 834.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 593
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 593
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 741
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

VVS	-11 044
-----	---------

Drift/vedlikehold elektro	-11 514
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 973
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 724
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-32 433
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 469
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 670
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 569
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 676
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-148 370
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-454 045
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 736
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-99 736
----------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 130
-----------	---------

Annet driftsmateriale	-3 313
-----------------------	--------

Renhold ved firmaer	-55 200
---------------------	---------

Snørydding	-61 742
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-3 688
--------------------------	--------



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-209
Kontingenter	-4 739
Bank- og kortgebyr	-2 888
Tap på fordringer,	-8 493
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 351

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	29 961
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
SUM FINANSINNTEKTER	30 020

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-156 412
SUM FINANSKOSTNADER	-156 412

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	
Tap på krav	-5 738
SUM KUNDEFORDRINGER	-5 738

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning tap på fordringer	-5 738
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-5 738

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS



Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2010	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	2 866 353
Nedbetalt i år	262 892
	1 870 755

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	1 870 755
------------------------------------	------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-714
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-714

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-478 488
SUM INNTEKTER	-478 488

KOSTNADER

Administrasjon	14 001
Fjernvarme	455 729
SUM KOSTNADER	469 731

SUM ENERGIAVREGNING	-8 757
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

Skyldig feriepenger	-5 062
Dugnad	-30 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 662



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 1022 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

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>Robin Horgheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øistein Skoglund (21B) og Nora Schjander Flugon (23A) 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>



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 70 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Karen Sofie Moe

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Åge Johannesen
 Knut Drottning
 Kristian Ejdors

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Redwan Abdilahi Kahiye

Sak 7 Kolonihage

Opprettelse av kolonihage.

- 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.