



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 249 077	1 250 529
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 249 077</b>	<b>1 250 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 338	53 584
Annen driftskostnad		1 163 167	2 496 718
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 218 505</b>	<b>2 550 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 572</b>	<b>-1 299 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		568	6 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>568</b>	<b>6 995</b>
Annen finanskostnad		173 374	190 605
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 374</b>	<b>190 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 806</b>	<b>-183 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 383</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 234	-1 483 384
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 384</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		203 464	406 308
Sum fordringer		203 464	406 308
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 517	1 389 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 517	1 389 814
Sum omløpsmidler		1 427 981	1 796 122
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 427 981</b>	<b>1 796 122</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 346 130	3 203 896
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 346 130</b>	<b>-3 203 896</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 346 130</b>	<b>-3 203 896</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 639 636	4 789 902
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 639 636</b>	<b>4 789 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 639 636</b>	<b>4 789 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		928	8 951
Leverandørgjeld		5 849	169 736
Annen kortsiktig gjeld		127 698	31 429
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 475</b>	<b>210 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 774 111</b>	<b>5 000 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 427 981</b>	<b>1 796 122</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498014

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 638 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 984 638 647  
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 249 077	1 250 529
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 249 077</b>	<b>1 250 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 338	53 584
Annen driftskostnad		1 163 167	2 496 718
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 218 505</b>	<b>2 550 302</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 572</b>	<b>-1 299 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		568	6 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>568</b>	<b>6 995</b>
Annen finanskostnad		173 374	190 605
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 374</b>	<b>190 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 806</b>	<b>-183 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 383</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 234	-1 483 384
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 384</b>



Organisasjonsnr: 984 638 647  
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		203 464	406 308
Sum fordringer		203 464	406 308
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 517	1 389 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 517	1 389 814
Sum omløpsmidler		1 427 981	1 796 122
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 427 981</b>	<b>1 796 122</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 346 130	3 203 896
Sum opptjent egenkapital		-3 346 130	-3 203 896



Sum egenkapital	-3 346 130	-3 203 896
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 639 636	4 789 902
Sum annen langsiktig gjeld	4 639 636	4 789 902
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 639 636</b>	<b>4 789 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	928	8 951
Leverandørgjeld	5 849	169 736
Annen kortsiktig gjeld	127 698	31 429
Sum kortsiktig gjeld	134 475	210 116
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 774 111</b>	<b>5 000 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 427 981</b>	<b>1 796 122</b>



Organisasjonsnr: 984 638 647  
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**





# Årsmøte 2022

SE Christian Michelsens Gate 3

Digitalt årsmøte avholdes 10. juni - 13. juni 2022

Selskapsnummer: 2650





## Velkommen til årsmøte i SE Christian Michelsens Gate 3

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 10. juni kl. 18:00 og lukker 13. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2650>

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Christian Michelsens Gate 3**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sindre Dahl Løken og Christoffer A. Nedrud er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. 2650 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48.500.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 48.500.

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Tronstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torstein Dengerud

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Divyabhanu Rathore



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	Kenneth Nilssen	Christian Michelsens Gate 3A
Varamedlem	Jørgen Killingmoe	Carl Berners Plass 2
Varamedlem	Pål Trautmann Olerud	Christian Michelsens Gate 3A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameie Christian Michelsens Gate 3

Sameiet består av 26 seksjoner.

SE Christian Michelsens Gate 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638647, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

#### Boligselskapet har følgende adresse:

Christian Michelsens Gate 3

Gårds- og bruksnummer: 227/16

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

Sameie Christian Michelsens Gate 3 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 1 281 091**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 178 207**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 142 234** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

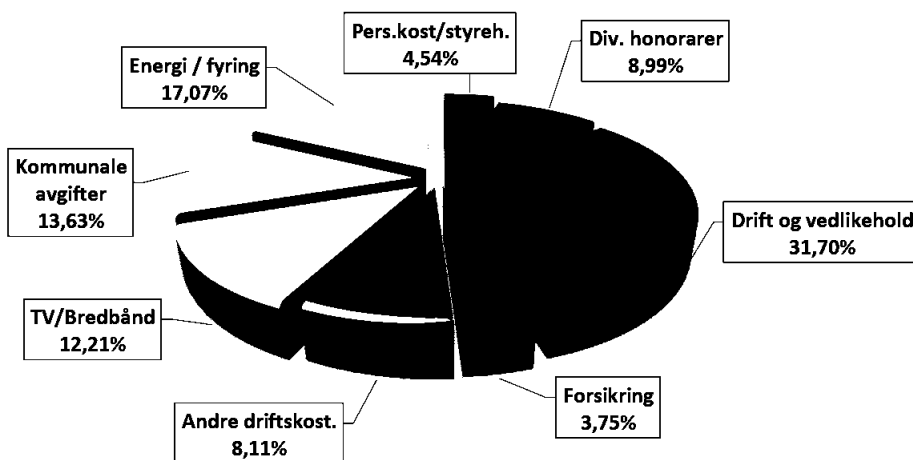
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 293 507**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2021:





2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 212 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører derfor stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022. Styret har derfor budsjetterte med en økning av energikostnadene for 2022 sammenlignet med 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 50 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Christian Michelsens Gate 3.

### Lån

Sameie Christian Michelsens Gate 3 har lån i obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 1.782 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Sameie Christian Michelsens gate 3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameie Christian Michelsens gate 3s årsregnskap som viser et underskudd på kr 142 234. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

8 av 21

2650 Årsrapport til styremøtet.no.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: HU25Q-COF3K-4MDDD-VEC75-KCXE7-JDLBY



Revisors beretning 2021 for Sameie Christian Michelsens gate 3

*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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. mai 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HU25Q-COF3K-4MDDD-VEC75-KCXE7-JDLBY



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 13:34:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HU25Q-COF3K-4MDDD-VEC75-KCXE7-JDLBY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validerer, <https://penneo.com/validate>

10 av 27 dokumentet, med Penneo validerer, <https://penneo.com/validate>

2550 Årsrapport til styret 2021.pdf



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 217 886	1 207 485	1 302 000	1 401 000
Inntekt lading elbil		29 444	0	0	40 000
Andre inntekter	3	1 746	43 043	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 249 076</b>	<b>1 250 529</b>	<b>1 302 000</b>	<b>1 441 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 838	-6 622	-7 000	-6 839
Styrehonorar	5	-48 500	-46 962	-47 000	-48 500
Revisjonshonorar		0	-6 521	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-63 770	-42 243	-63 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-45 757	-128 974	-23 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-386 273	-1 795 304	-150 000	-212 000
Forsikringer		-45 752	-42 910	-42 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-166 028	-158 787	-158 500	-155 000
Energi/fyring	9	-207 951	-89 448	-143 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 817	-146 328	-153 000	-148 000
Andre driftskostnader	10	-98 819	-86 203	-99 000	-85 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 218 505</b>	<b>-2 550 302</b>	<b>-891 500</b>	<b>-936 839</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>30 571</b>	<b>-1 299 774</b>	<b>410 500</b>	<b>504 161</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	568	6 995	0	0
Finanskostnader	12	-173 374	-190 605	-165 000	-166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-172 806</b>	<b>-183 610</b>	<b>-165 000</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-142 234</b>	<b>-1 483 384</b>	<b>245 500</b>	<b>338 161</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-142 234	-1 483 384		



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 170	208 800
Forskuddsbetalte kostnader		201 294	196 948
Andre kortsiktige fordringer		0	560
Driftskonto OBOS-banken		424 412	0
Sparekonto OBOS-banken		800 105	0
Innestående i andre banker		0	1 389 814
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 427 982</b>	<b>1 796 122</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 427 982</b>	<b>1 796 122</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-3 346 130	-3 203 896
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 346 130</b>	<b>-3 203 896</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 639 636	4 789 902
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 639 636</b>	<b>4 789 902</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 523	27 492
Leverandørgjeld		5 849	169 176
Påløpte renter		928	8 951
Annen kortsiktig gjeld	15	114 175	4 497
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>134 475</b>	<b>210 116</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 427 982</b>	<b>1 796 122</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4.5.2022

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 3

Steffen Tronstad /s/ Knut Larsen /s/ Jonas Hauge Meløy /s/ Kenneth Nilssen /s/



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 106 340
Parkering (kr 96 600 fratrukket parkering uten ladestasjon CM1 kr 32 014)	64 586
Parkering el-bil	72 000
Kabel-tv & internett	31 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 274 126</b>

Forkortelsene for Carl Berner plass 2 (CB2), Christian Michelsens gate 1 (CM1)

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD<sup>1</sup>

Parkering el-bil	-33 467
Parkering	-22 773
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 217 886</b>

<sup>1</sup> Parkeringsplasser som ikke er leid ut hele eller deler av året



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering sameiet Christian Michelsens gate 1	520
Viderefakturering sameiet Carl Berner plass 2	301
Opprydning reskontro	35
Nøkler	890
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 746</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 838
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 838</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 48 500.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 088
OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 014
Andre konsulentthonorarer	-10 656
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 757</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 349
Drift/vedlikehold elektro	-65 837
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 805
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 701
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 238
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 422
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 250
Drift/vedlikehold kontroll infrastruktur/ladestasjon <sup>2</sup>	-52 671
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-386 273</b>

<sup>2</sup> Feilbetalt faktura 2020



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

### NOTE: 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløp og feieavgift, fakturert fra sameiet Christian Michelsens gate 1	-104 301
Renovasjonsavgift	-61 727
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-166 028</b>

### NOTE: 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-46 580
Olje/Biomasse	-58 854
Strøm varmtvann	-102 518
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-207 951</b>

### NOTE: 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 729
Verktøy og redskaper	-1 374
Vaktmestertjenester	-24 631
Vakthold	-25 775
Renhold ved firmaer	-23 365
Snørydding	-206
Andre fremmede tjenester	-8 837
Trykksaker	-740
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-4 455
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-1 097
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 819</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	428
Andre renteinntekter	35
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>568</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-136 114
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-37 190
Renter på leverandørgjeld	-70
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-173 374</b>



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## NOTE: 13

### 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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket 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: 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-4 790 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	150 364	
		-4 639 636

#### Sparebanken Øst

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-4 925 000	
Nedbetalt tidligere	135 098	
Nedbetalt i år	4 789 902	
		0

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 639 636</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

## NOTE: 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-23 400
Restbeløp parkering 2021 <sup>3</sup>	-5 042
Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-85 734

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-114 175</b>
-----------------------------------	-----------------

---

<sup>3</sup> Restbeløp for parkering u/ladestasjon i 2021 som utbetales fra sameiet Christian Michelsens gate 1 i 2022



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## STYRETS ARBEID

### Regnskap, revisjon og formaliteter:

Gjennom året har styrene jobbet aktivt med å videreføre en del rutiner og avregninger etter overgangen fra Brækhus Eiendom AS til Obos Forvaltning AS.

Det er utført kontroll av seksjonenes eierbrøk og rettet opp avvik.

Felleskostnader mellom bolig- og næringsseksjonene er avregnet for årene 2019 – 2021 og i henhold til sameiets vedtekter gjeldende fra 2020.

### Teknisk drift:

Det er gjennomført kontroll og rettet avvik fra Elvia på elektrisk anlegg, både for fellesarealene og enkelte boligseksjoner.

Det er kjøpt vedlikeholdsrapport fra Obos Prosjekt AS. Rapporten viser at det ikke er nødvendig med tiltak nå, og styret forholder seg til rapportene slik at vi kan planlegge større vedlikeholdstiltak på lang sikt. Styret ønsker å føre en politikk der det avsettes midler fra felleskostnadene til slikt vedlikehold.

Reparasjon av tak i Christian Michelsens gate 1 og 3.

### Økonomisk:

Felleskostnadene øket med 10 %, delvis på grunn av generell prisjustering hos underleverandører, og delvis for å avsette til langsiktig vedlikehold, ref. ovenfor.

### Bomiljø:

Det har medgått mye tid og ressurser på søppelhåndtering fra beboere. Vi minner om at boligseksjoner skal kildesortere og kaste avfall i avfallsboden. Her har utleiende et spesielt ansvar ved inn- og utflytting av nye leietakere.



2650 Sameie Christian Michelsens Gate 3  
Organisasjonsnummer 984 638 647  
Årsrapport og årsregnskap for 2021

## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Christopher Nielsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1440865. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](https://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 10.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.06.22

**Selskapsnummer:** 2650 **Selskapsnavn:** SE Christian Michelsens Gate 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sindre Dahl Løken og Christoffer A. Nedrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 48.500.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Steffen Tronstad

**Varamedlem** (1 skal velges)

Torstein Dengerud

**Styremedlem** (1 skal velges)

Divyabhanu Rathore

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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