



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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 2025 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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 852 930	1 728 841
Sum inntekter		1 852 930	1 728 841
Kostnader			
Lønnskostnad		112 735	103 218
Annen driftskostnad		1 381 039	1 343 822
Sum kostnader		1 493 774	1 447 040
Driftsresultat		359 156	281 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 853	30 020
Sum finansinntekter		29 853	30 020
Annen finanskostnad		131 948	156 412
Sum finanskostnader		131 948	156 412
Netto finans		-102 095	-126 392
Resultat før skattekostnad		257 061	155 410
Årsresultat		257 061	155 410
Totalresultat		257 061	155 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 061	155 410
Sum overføringer og disponeringer		257 061	155 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		14 723	11 825
Andre fordringer		69 312	60 807
Sum fordringer		84 035	72 633
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 855	1 163 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 855	1 163 274
Sum omløpsmidler		1 276 890	1 235 907
SUM EIENDELER		1 276 890	1 235 907

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		544 593	801 654
Sum opptjent egenkapital		-544 593	-801 654
Sum egenkapital		-544 593	-801 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 585 714	1 870 755
Sum annen langsiktig gjeld		1 585 714	1 870 755
Sum langsiktig gjeld		1 585 714	1 870 755
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		625	791
Leverandørgjeld		83 481	84 291
Skyldige offentlige avgifter		508	714
Annen kortsiktig gjeld		151 155	81 011
Sum kortsiktig gjeld		235 769	166 807
Sum gjeld		1 821 483	2 037 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 276 890	1 235 907



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370437

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 852 930	1 728 841
Sum inntekter		1 852 930	1 728 841
Kostnader			
Lønnskostnad		112 735	103 218
Annen driftskostnad		1 381 039	1 343 822
Sum kostnader		1 493 774	1 447 040
Driftsresultat		359 156	281 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 853	30 020
Sum finansinntekter		29 853	30 020
Annen finanskostnad		131 948	156 412
Sum finanskostnader		131 948	156 412
Netto finans		-102 095	-126 392
Resultat før skattekostnad		257 061	155 410
Årsresultat		257 061	155 410
Totalresultat		257 061	155 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 061	155 410
Sum overføringer og disponeringer		257 061	155 410



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		14 723	11 825
Andre fordringer		69 312	60 807
Sum fordringer		84 035	72 633
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 855	1 163 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 855	1 163 274
Sum omløpsmidler		1 276 890	1 235 907
SUM EIENDELER		1 276 890	1 235 907
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		544 593	801 654
Sum opptjent egenkapital		-544 593	-801 654



Sum egenkapital	-544 593	-801 654
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 585 714	1 870 755
Sum annen langsiktig gjeld	1 585 714	1 870 755
Sum langsiktig gjeld	1 585 714	1 870 755
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	625	791
Leverandørgjeld	83 481	84 291
Skyldige offentlige avgifter	508	714
Annen kortsiktig gjeld	151 155	81 011
Sum kortsiktig gjeld	235 769	166 807
Sum gjeld	1 821 483	2 037 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 276 890	1 235 907



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

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 revisor
7. Valg av tillitsvalgte

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Vi foreslår at styreleder er møteleder

Forslag til vedtak

Karen Sofie Moe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Grete Berget og Terje Langaas 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. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 1022_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet sin nåværende revisor (EY) skiller ut sine revisjonstjenester i et nytt selskap. Årsmøtet må derfor formelt velge en ny revisor.

Det foreslås at TC Newco Norway IV AS (org.nummer: 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten



samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sameiet vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret i sameiet har bestått av flere av de samme menneskene over lang tid. Vi ønsker nå å få inn nye yngre krefter som er motivert for å jobbe for et velfungerende sameie.

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
- Ingrid Sande
- Nora Schjander Flugon

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Drottning



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har avholdt 4 styremøter i 2025. Det har ikke vært utgifter i forbindelse med møtene.

Arbeid i løpet av året

Vi har i løpet av året fått installert fiberkabler for internett og TV. Vi har fortsatt Telenor som leverandør, og vi har ikke fått økte kostnader av dette. Men vi må nok påregne at prisene vil stige på dette også i årene fremover. I vaskerommene er det nå flere av maskinene som trenger å skiftes ut på sikt. Foreløpig har vi investert i en ny tørketrommel i nr 23, og prøver ellers å fordele innkjøpene etter hvert som behovet melder seg. Det ser også ut som luftavfukterne gjør en god jobb og sørger for bedre effektivitet på tørkerommene. Fasadene har også i år fått reparert puss og malingsskader, noe som er et viktig vedlikehold. Det ble forsøkt å opprette en hagegruppe for å gjøre mer ut av fellesarealene våre, men foreløpig har ikke dette kommet i gang.

E18-prosjektet

Nå er alle arbeider som veivesenet skulle gjennomføre hos oss ferdig. De fleste av leilighetene i A-oppgangene har nå fått innglasset balkong som støydempende tiltak.

Dugnad

Vi har dette året også gjennomført både vårdugnad og høstdugnad. I forbindelsen med høstdugnaden fikk vi felt en del trær i skråningen mot Micheletsvei.

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. Dette er veldig viktig arbeide for å holde det ryddig og hyggelig rundt oss, og vi skulle gjerne sett at flere i sameiet var interessert i å ta i et tak.

Overdragelser

Styret har godkjent 5 eierskifter i perioden.



**B/S MICHELETSVEI 21/23
ORG.NR. 975488942, KLIENTNR. 1022**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 843 495	1 726 524	1 873 000	1 992 583
Ladeinntekter elbil		9 293	0	0	0
Andre inntekter	3	143	2 318	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 852 930	1 728 841	1 873 000	1 992 583
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 735	-53 218	-20 000	-32 000
Styrehonorar	5	-70 000	-50 000	-50 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 236	-6 834	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-117 885	-115 405	-120 000	-125 400
Konsulenthonorar		-5 898	-9 593	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-122 519	-134 569	-167 000	-175 000
Forsikringer		-131 890	-116 024	-128 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-450 595	-454 045	-371 000	-389 000
Energi/fyring	9	-108 574	-99 736	-139 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 729	-240 265	-253 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-164 714	-167 351	-169 000	-181 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 493 774	-1 447 040	-1 430 000	-1 551 060
DRIFTSRESULTAT		359 156	281 802	443 000	441 523
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 853	30 020	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-131 948	-156 412	-135 000	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-102 095	-126 392	-130 000	-130 000
ÅRSRESULTAT		257 061	155 410	313 000	311 523
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		257 061	155 410		



B/S MICHELETSVEI 21/23
ORG.NR. 975488942, KLIENTNR. 1022

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	13	14 723	11 826
Forskuddsbetalte kostnader		69 312	60 807
Driftskonto OBOS-banken		365 968	364 256
Sparekonto OBOS-banken		826 887	799 018
SUM OMLØPSMIDLER		1 276 890	1 235 907
SUM EIENDELER		1 276 890	1 235 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-544 593	-801 654
SUM EGENKAPITAL		-544 593	-801 654
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 585 714	1 870 755
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 585 714	1 870 755
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 780	36 591
Leverandørgjeld		83 481	84 291
Skyldige offentlige avgifter	16	508	714
Påløpte renter		625	791
Energiavregning	17	63 136	8 757
Annen kortsiktig gjeld	18	34 239	35 662
SUM KORTSIKTIG GJELD		235 769	166 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 276 890	1 235 907
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.02.2026
Styret i B/s 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnadsgebyr	37 800
El-bil	66 500
Felleskostnader	1 488 851
Kabel-tv	250 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 843 495

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning elbil	143
SUM ANDRE INNETEKTER	143

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 200
Påløpte feriepenger	-3 604
Arbeidsgiveravgift	-13 931
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 735

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 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	-70 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 236
SUM REVISJONSHONORAR	-7 236

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 729
Drift/vedlikehold VVS	-8 989
Drift/vedlikehold elektro	-25 931
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 099
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 597
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 367
Kostnader dugnader	-1 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-122 519

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-266 469
Renovasjonsgebyr	-184 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-450 595

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-108 574
SUM ENERGI / FYRING	-108 574

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 833
Annet driftsmateriale	-1 166
Renhold ved firmaer	-56 400
Snørydding	-65 794
Andre driftskostnader	-727
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-748
Kontingenter	-4 739
Bank- og kortgebyr	-2 918
Øreavrundning	97
Velferdskostnader	-1 538
Tap på fordringer	-1 159
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 714



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	350
Andre renteinntekter	488
SUM FINANSINNTEKTER	29 853

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-131 948
SUM FINANSKOSTNADER	-131 948

NOTE 13

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	21 619
Tap på krav	-6 896
SUM KUNDEFORDRINGER	14 723

NOTE 14

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, 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 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2010	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	3 129 245
Nedbetalt i år	285 041
	-1 585 714
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 585 714

NOTE 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-508
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-508



NOTE 17

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	415 352
SUM KOSTNADER	415 352

SUM ENERGIAVREGNING	-63 136
----------------------------	----------------

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 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 604
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Dugnad	-30 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 239



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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 2025, 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 2025 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 regnskapestimatene 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 modifierer 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, 24. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 32429-4MINZ-K63DJ-PZFF0-G9621-6V/HJ



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-24 18:27:32 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 3.2429-4MINZ-K63DJ-PZFF0-G962I-6V/HJ



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.26

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>Karen Sofie Moe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Grete Berget og Terje Langaas 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 70 000 kroner

- For
 Mot

Sak 6 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS (sameiets nåværende revisor), og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Karen Sofie Moe

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Åge Johannesen
 Ingrid Sande
 Nora Schjander Flugon

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Knut Drottning



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim