



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 04.03.2025

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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984009232

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		1 486 183	1 508 567
Sum inntekter		1 486 183	1 508 567
Kostnader			
Lønnskostnad		65 801	63 896
Annen driftskostnad		1 072 834	1 160 881
Sum kostnader		1 138 635	1 224 777
Driftsresultat		347 548	283 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 829	6 166
Sum finansinntekter		2 829	6 166
Annen finanskostnad		247 616	225 251
Sum finanskostnader		247 616	225 251
Netto finans		-244 787	-219 085
Resultat før skattekostnad		102 761	64 705
Årsresultat		102 761	64 705
Totalresultat		102 761	64 705
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 761	64 705
Sum overføringer og disponeringer		102 761	64 705



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		146 930	27 129
Andre fordringer		259 814	251 124
Sum fordringer		406 744	278 253
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 485	542 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 485	542 035
Sum omløpsmidler		822 229	820 288
SUM EIENDELER		822 229	820 288

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		2 543 060	2 645 821
Sum opptjent egenkapital		-2 543 060	-2 645 821
Sum egenkapital		-2 543 060	-2 645 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 194 484	3 302 934
Sum annen langsiktig gjeld		3 194 484	3 302 934
Sum langsiktig gjeld		3 194 484	3 302 934
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 325	30 665
Leverandørgjeld		169 340	132 511
Annen kortsiktig gjeld		140	
Sum kortsiktig gjeld		170 805	163 176
Sum gjeld		3 365 289	3 466 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		822 229	820 288



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446544

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 04.03.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 486 183	1 508 567
Sum inntekter		1 486 183	1 508 567
Kostnader			
Lønnskostnad		65 801	63 896
Annen driftskostnad		1 072 834	1 160 881
Sum kostnader		1 138 635	1 224 777
Driftsresultat		347 548	283 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 829	6 166
Sum finansinntekter		2 829	6 166
Annen finanskostnad		247 616	225 251
Sum finanskostnader		247 616	225 251
Netto finans		-244 787	-219 085
Resultat før skattekostnad		102 761	64 705
Årsresultat		102 761	64 705
Totalresultat		102 761	64 705
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 761	64 705
Sum overføringer og disponeringer		102 761	64 705



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

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		146 930	27 129
Andre fordringer		259 814	251 124
Sum fordringer		406 744	278 253
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 485	542 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 485	542 035
Sum omløpsmidler		822 229	820 288
SUM EIENDELER		822 229	820 288
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 543 060	2 645 821
Sum opptjent egenkapital		-2 543 060	-2 645 821



Sum egenkapital	-2 543 060	-2 645 821
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 194 484	3 302 934
Sum annen langsiktig gjeld	3 194 484	3 302 934
Sum langsiktig gjeld	3 194 484	3 302 934
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 325	30 665
Leverandørgjeld	169 340	132 511
Annen kortsiktig gjeld	140	
Sum kortsiktig gjeld	170 805	163 176
Sum gjeld	3 365 289	3 466 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	822 229	820 288



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2639

SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 1

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

Dato for årsmøtet:

4. mars 2025 kl. 18:00, OBOS - Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET CHRISTIAN MICHELSSENS GATE 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steffen Tronstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

En av de fremmøtte velges til å signere protokollen sammen med møteleder.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

På grunn av forsinkelser hos Obos, ble ikke årsregnskapet for 2024 ferdig i tide. Dette møtet vil derfor ikke behandle årsregnskapet eller revisjonsberetningen. Det innkalles til ekstraordinært årsmøte senere.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 58 000,-

Sak 6

Valg av styremedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I fjorårets årsmøte ble det vedtatt valgkomité for dette årsmøtet. I skrivende stund er valgkomitèen forsinket med dets arbeid. Komitèens arbeid blir gjort kjent gjennom korrigert innkalling som sendes på nytt til alle eiere, eller meddeles senest på årsmøtet den 4. mars.

Forslag til vedtak
Komitèens innstilling meddeles på årsmøtet.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Steffen Tronstad

Styremedlem

Knut Arne Iversen

Styremedlem

Fatima Ali Madar

Styremedlem

Knut Larsen

Varamedlem

Jørgen Killingmoe

Valgkomiteen

Det ble opprettet valgkomite i 2024 og i 2025 består komiteen av Marit Kalvø og Arild Skjei.

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Christian Michelsens Gate 1

Sameiet består av 22 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

227

14

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

SE Christian Michelsens Gate 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon



Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I perioden fra forrige årsmøte 2024 til årets årsmøte, har styret jobbet med følgende saker;

- Det er avholdt 4 styremøter i perioden.
- HMS/ internkontroll ble gjennomgått i april 2023, og i 2024 ble det lukket avvik knyttet til elektro og brannnetting. I 2025 vil enkelte inngangsdører til leilighetene utbedres, dersom disse ikke har riktig brannklassifisering.
- Sameiet har vært med på å planlegge og finansiere avfallsskur til næringsseksjonene.
- Det ble avholdt dugnad i mai med godt oppmøte blant eierne.
- Behandlet budsjettet for 2025.
- For øvrig har styremedlemmene daglig kontakt via Messenger.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett.

Andre inntekter består av viderefaktureringer, se note 2 for mer informasjon.

Totale driftskostnadene er iht. budsjett.

Det er brukt noe mer på vedlikehold enn budsjettet, og dette gjelder hovedsakelig bygging av avfallsskuret.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes økt styringsrente.

Resultat

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

KOMMENTARER TIL 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 avsatt midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning for renovasjon, og for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt vært stabilt det siste året.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar 2025.

Lån

SE Christian Michelsens Gate 1 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Flytende rente er for tiden 7,59 %.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.03.25

Selskapsnummer: 2639 Selskapsnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 485 738	1 467 780	1 468 000	1 523 000
Andre inntekter	3	445	40 787	0	120 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 486 183	1 508 567	1 468 000	1 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 131	-7 896	-8 000	-7 757
Styrehonorar	5	-57 670	-56 000	-56 000	-55 020
Revisjonshonorar	6	-9 396	-20 255	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-71 770	-68 253	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-11 082	-2 878	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-216 097	-271 329	-325 000	-280 000
Forsikringer		-47 301	-43 517	-48 000	-51 300
Kommunale avgifter	9	-245 948	-190 461	-229 700	-278 540
Energi/fyring	10	-191 407	-321 769	-220 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 754	-130 647	-131 000	-141 440
Andre driftskostnader	11	-143 077	-111 772	-294 800	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 138 635	-1 224 777	-1 395 000	-1 280 057
DRIFTSRESULTAT		347 548	283 790	73 000	362 943
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 829	6 166	0	0
Finanskostnader	13	-247 616	-225 251	-251 300	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-244 787	-219 085	-251 300	-247 000
ÅRSRESULTAT		102 761	64 705	-178 300	115 943
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		102 761	64 705		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		146 930	27 129
Forskuddsbetalte kostnader		211 671	139 274
Andre kortsiktige fordringer	14	48 143	111 850
Driftskonto OBOS-banken		415 485	542 035
SUM OMLØPSMIDLER		822 229	820 288
SUM EIENDELER		822 229	820 288
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 543 060	-2 645 821
SUM EGENKAPITAL		-2 543 060	-2 645 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 194 484	3 302 934
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 194 484	3 302 934
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 340	132 511
Påløpte renter		1 325	21 600
Påløpte avdrag		0	9 065
Annen kortsiktig gjeld	17	140	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		170 805	163 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		822 229	820 288
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 1

Steffen Tronstad

Knut Larsen

Fatima Ali Madar

Knut Arne Iversen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 316 916
Kabel-TV	126 486
Kommunale avgifter	42 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 485 738

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	445
SUM ANDRE INNETEKTER	445

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 131
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 131

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 2023/2024, og er på kr 57 670.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 396.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 812
SKAJAA Arkitektkontor	-6 270
SUM KONSULENTHONORAR	-11 082

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 216
Drift/vedlikehold VVS	-3 040
Drift/vedlikehold elektro	-7 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 541
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 020
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 097

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-174 525
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-71 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-245 948

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-52 125
Olje	-60 762
Andre fyringskostnader	-78 521
SUM ENERGI / FYRING	-191 407

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-91 095
Vakthold	-20 450
Renhold ved firmaer	-28 030
Andre fremmede tjenester	-432
Andre kontorkostnader	-415
Bank- og kortgebyr	-2 656
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 077

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 749
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80



SUM FINANSINTEKTER

2 829

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-247 151
Renter på leverandørgjeld	-465
SUM FINANSKOSTNADER	-247 616

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	48 143
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 143

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

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,44 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-3 660 000
Nedbetalt tidligere	357 066
Nedbetalt i år	108 450
	3 194 484
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 194 484

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-03-31 21:02:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8BGUP-ZWVEA-M68HJ-Q4ZUV-3BZHN-NVOTY

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 Penneo's valideringsverktøy for digitale signaturer.



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.