



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 465 684	1 571 296
Sum inntekter		2 465 684	1 571 296
Kostnader			
Lønnskostnad		111 107	68 531
Annen driftskostnad		1 551 203	1 322 393
Sum kostnader		1 662 310	1 390 924
Driftsresultat		803 374	180 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 524	2 991
Sum finansinntekter		5 524	2 991
Annen finanskostnad		116 877	97 975
Sum finanskostnader		116 877	97 975
Netto finans		-111 353	-94 984
Ordinært resultat før skattekostnad		692 021	85 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		692 021	85 387
Årsresultat		692 021	85 387
Totalresultat		692 021	85 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		692 021	85 387
Sum overføringer og disponeringer		692 021	85 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 481	
Andre fordringer		189 330	208 878
Sum fordringer		200 811	208 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		871 785	575 619
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		871 785	575 619
Sum omløpsmidler		1 072 596	784 497
SUM EIENDELER		1 072 596	784 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 366 686	2 058 707
Sum opptjent egenkapital		-1 366 686	-2 058 707
Sum egenkapital		-1 366 686	-2 058 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 386 452	2 648 716
Sum annen langsiktig gjeld		2 386 452	2 648 716
Sum langsiktig gjeld		2 386 452	2 648 716
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		778	537
Leverandørgjeld		4 419	128 820
Skyldige offentlige avgifter		11 288	166
Annen kortsiktig gjeld		36 345	64 964
Sum kortsiktig gjeld		52 830	194 487
Sum gjeld		2 439 282	2 843 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 072 596	784 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356940

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 465 684	1 571 296
Sum inntekter		2 465 684	1 571 296
Kostnader			
Lønnskostnad		111 107	68 531
Annen driftskostnad		1 551 203	1 322 393
Sum kostnader		1 662 310	1 390 924
Driftsresultat		803 374	180 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 524	2 991
Sum finansinntekter		5 524	2 991
Annen finanskostnad		116 877	97 975
Sum finanskostnader		116 877	97 975
Netto finans		-111 353	-94 984
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		692 021	85 387
Årsresultat		692 021	85 387
Totalresultat		692 021	85 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		692 021	85 387
Sum overføringer og disponeringer		692 021	85 387



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 481	
Andre fordringer		189 330	208 878
Sum fordringer		200 811	208 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		871 785	575 619
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		871 785	575 619
Sum omløpsmidler		1 072 596	784 497
SUM EIENDELER		1 072 596	784 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 366 686	2 058 707
Sum opptjent egenkapital		-1 366 686	-2 058 707



Sum egenkapital	-1 366 686	-2 058 707
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 386 452	2 648 716
Sum annen langsiktig gjeld	2 386 452	2 648 716
Sum langsiktig gjeld	2 386 452	2 648 716
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	778	537
Leverandørgjeld	4 419	128 820
Skyldige offentlige avgifter	11 288	166
Annen kortsiktig gjeld	36 345	64 964
Sum kortsiktig gjeld	52 830	194 487
Sum gjeld	2 439 282	2 843 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 072 596	784 497



Organisasjonsnr: 975 488 942
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

B/S Micheletsvei 21/23

Digitalt årsmøte avholdes 27. mars - 30. mars 2023

Selskapsnummer: 1022





Velkommen til årsmøte i B/S Micheletsvei 21/23

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 16:00 og lukker 30. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1022>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og 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. Oppussing av vaskerom
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i B/S Micheletsvei 21/23



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

Ann-Elin Arnesen i 23A og Terje Langaas i 21B er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap - 1022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,- iht budsjett 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,- iht budsjett 2023.

Sak 5

Oppussing av vaskerom

Forslag fremmet av:

Kazi Saima Sultana

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gulvet i vaskerommet er skadet og skittent. Vaskerommet trenger oppussing.

Styrets innstilling

Det er først og fremst gulvet som trenger oppussing. Vi går inn for en enkel oppussing i første omgang, med maling av gulvet.

Forslag til vedtak

Maling av gulvet i vaskerommene gjennomføres.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle i styret fra 2022/2023 stiller til gjenvalg.

Styreleder: Karen Sofie Moe 23 B

Styremedlem: Knut Drottning 23 B

Styremedlem: Åge Johannesen 21 B

Styremedlem: Kristian Ejdfors 21 B

Varamedlem: Anne Grete Berget 23B

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karen Sofie Moe

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Johannesen
- Knut Drottning
- Kristian Olof Ejdfors

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Grete Berget



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Sofie Moe	Micheletsvei 23B
Styremedlem	Knut Drottning	Michelets Vei 23B
Styremedlem	Kristian Olof Ejdfors	Michelets Vei 21B
Styremedlem	Åge Johannesen	Michelets Vei 21B
Varamedlem	Julie Sørtveit Tidslevold	Michelets Vei 23A

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om B/S Micheletsvei 21/23

Sameiet består av 38 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

14 540

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

B/S Micheletsvei 21/23 har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er ca. kr 913 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak erstatning fra Bærum kommune for avståelsen fra del av fellesareal.

Driftskostnader er ca. kr 396 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak opparbeidelse av grøft for nye varmerør, og rørleggerarbeider fra rør service AS. (Lekkasje i rørene som gikk mellom blokkene over gårdsplassen.)

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 692 021 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 019 766.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155 000 til vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, brannsikring og vaskerianlegg.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettet med kr 388 000 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Micheletsvei 21/23.

Lån

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

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 3. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 10LXT-P00C6-6N58C-K8G0M-KDZ63-K1FQZ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 538 095	1 522 696	1 552 000	1 741 000
Andre inntekter	3	927 589	48 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 465 684	1 571 296	1 552 000	1 741 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 107	-18 531	-20 230	-22 800
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 200	-6 313	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-105 380	-102 110	-104 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-5 462	-5 221	-6 000	-6 000
Kontingenter		-4 739	-4 739	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-546 174	-355 496	-150 000	-155 000
Forsikringer		-92 866	-87 488	-90 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-344 645	-322 639	-344 000	-388 000
Energi/tyring		-95 611	-111 141	-80 000	-139 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 345	-211 956	-220 000	-227 000
Andre driftskostnader	10	-133 779	-115 291	-132 500	-147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 662 310	-1 390 924	-1 208 730	-1 358 800
DRIFTSRESULTAT		803 374	180 372	343 270	382 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 524	2 991	0	0
Finanskostnader	12	-116 877	-97 975	-94 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 353	-94 984	-94 000	0
ÅRSRESULTAT		692 021	85 387	249 270	382 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		692 021	85 387		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		241	56
Kundefordringer		11 481	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 831	54 429
Energiavregning	16	135 258	154 393
Driftskonto OBOS-banken		258 930	196 117
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 975	0
Sparekonto OBOS-banken		604 880	379 502
SUM OMLØPSMIDLER		1 072 596	784 497
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 072 596	784 497
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 366 686	-2 058 707
SUM EGENKAPITAL		-1 366 686	-2 058 707
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 386 452	2 648 716
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 386 452	2 648 716
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 446	30 232
Leverandørgjeld		4 419	128 820
Skyldige offentlige avgifter	15	11 288	166
Påløpte renter		778	537
Annen kortsiktig gjeld	17	5 899	34 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 830	194 487
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 072 596	784 497
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 02.03.2023

Styret i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23

Karen Sofie Moe /s/

Knut Drottning /s/

Kristian Olof Ejdfors /s/

Åge Johannesen /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 221 432
Kabel-tv	213 864
Dugnad	68 400
El-bil	50 000
Avregning EL Bil	8 299
Avregning dugnad	-23 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 538 595

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

El-bil	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 538 095

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bærum kommune erstatning fellesareal	921 200
El-bil	5 510
Utleie	879
SUM ANDRE INNETEKTER	927 589

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 250
Påløpte feriepenger	-5 899
Arbeidsgiveravgift	-13 698
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 107

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 200.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 462
SUM KONSULENTHONORAR	-5 462

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 642
Drift/vedlikehold VVS	-374 252
Drift/vedlikehold elektro	-2 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 820
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-850
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 390
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 400
Kostnader dugnader	-2 873
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 174

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-200 737
Renovasjonsavgift	-143 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-344 645

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
-----------	--------



Container	-20 997
Driftsmateriell	-1 248
Lyspærer og sikringer	-4 396
Vaktmestertjenester	-8 328
Renhold ved firmaer	-44 625
Snørydding	-44 441
Andre fremmede tjenester	-635
Trykksaker	-236
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-2 223
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 898
Velferdskostnader	-802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 779

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	735
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 378
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	411
SUM FINANSINNTEKTER	5 524

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 663
Renter og provisjon på kassekreditt	-214
SUM FINANSKOSTNADER	-116 877

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. 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: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	2 351 284
Nedbetalt i år	262 264
	-2 386 452
SUM PANTE- OG GEJLDSBREVLÅN	-2 386 452

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 975
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 313
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 288

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-432 518
SUM INNTEKTER	-432 518

KOSTNADER

Fjernvarme	567 777
SUM KOSTNADER	567 777

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING 135 258

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 899
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 899



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har avholdt 6 styremøter i 2022/2023. Det har ikke vært utgifter i forbindelse med møtene.

Energiprisene

Også det siste året har energiprisene vært høye. Selv om vi satte opp a-konto innbetalingen for varmen fra juni 2022, vil det også i år for en del komme en ekstraregning på varme når varmregnskapet for 2022 er klart.

Styret har også sett på forskjellige muligheter for alternative energikilder, men foreløpig er installasjonskostnader veldig høye, og fremtidige besparelser veldig usikre.

Bytte av hovedstoppekraner

Etter rørleggerarbeid i en av leilighetene har vi avdekket at hovedstoppekranene inn til blokkene må skiftes! Vi setter også på reduksjonventil i nr. 21 som vi har i 23. Trykket på kaldtvann i 21 er veldig høyt i dag, og røropplegget vårt er gammelt.

Vi setter også inn vannmåler i begge blokkene. Kostnaden til dette blir lav fordi rørlegger allerede skal dit og skifte hovedstoppekranene og kan sette inn vannmåler samtidig. I dag betaler vi avgift til kommunen etter stipulert forbruk. I mange av leilighetene bor det bare en og to personer, og få tenåringer. Lite bilvask og hagevanning. Viser det seg at vi tar feil og at vi må betale mer ved faktisk forbruk, så er det kostnadsfritt å gå tilbake til stipulert forbruk.

Bytte av brannslukningsapparater

Alle som skulle ha nytt brannslukningsapparat har fått dette. Vi har fortsatt en årlig gjennomgang av brannsikkerheten for alle leilighetene i regi av Norsk Brannvern. Da får vi også oversikt over om noen mangler røykvarslere

E18-prosjektet

Veiprosjekter er godt i gang og mye skjer rundt oss. Vi har avgitt eiendom til Statens Vegvesen hvor vi fikk 921 200 kroner utbetalt. Dette er penger som har gitt oss en mye bedre likviditet, og sikkerhet selv om utgiftene stadig øker. I løpet av det kommende året vil sannsynligvis arbeidet med montering av støyskjerm mot veien starte.

For oss vil det bety at vi får noe anleggsvirksomhet på enden av parkeringsplassen foran nr 23. Her må utstyr og maskiner fraktes opp til toppen der støyskjermen skal stå. Vi sender ut informasjon så snart vi vet når det blir oppstart

Dugnad

Vi gjennomførte både vårdugnad og høstdugnad, og fikk også sjansen til å være litt sosiale og avslutte rundt grillen. 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.

Overdragelser

Styret har godkjent 2 eierskifter i perioden.

**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.

Parkering

Sameiet har 10 parkeringsplasser for ladbare biler.

Nøkler/skilt

Rekvisisjon til systemnøkler kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke, postkasse og parkeringsbevis kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har valgt Fjordkraft som strømleverandør.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.23

Selskapsnummer: 1022 **Selskapsnavn:** B/S 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ann-Elin Arnesen i 23A og Terje Langaas i 21B er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til 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 50 000,- iht budsjett 2023.

- For
 Mot

Sak 5 Oppussing av vaskerom

Maling av gulvet i vaskerommene gjennomføres.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Karen Sofie Moe

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Åge Johannesen
 Knut Drottning
 Kristian Olof Ejdfors

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Anne Grete Berget

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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