



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 241 331	1 161 120
Sum inntekter		1 241 331	1 161 120
Kostnader			
Lønnskostnad		61 979	60 014
Annen driftskostnad		869 021	2 484 152
Sum kostnader		931 000	2 544 166
Driftsresultat		310 331	-1 383 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		489	2 692
Sum finansinntekter		489	2 692
Annen finanskostnad		132 493	145 847
Sum finanskostnader		132 493	145 847
Netto finans		-132 004	-143 155
Ordinært resultat før skattekostnad		178 327	-1 526 201
Ordinært resultat etter skattekostnad		178 327	-1 526 201
Årsresultat		178 327	-1 526 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 327	-1 526 201
Sum overføringer og disponeringer		178 327	-1 526 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		2 265	
Andre fordringer		382 388	490 345
Sum fordringer		384 653	490 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 577	76 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 577	76 761
Sum omløpsmidler		521 230	567 106
SUM EIENDELER		521 230	567 106

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 207 366	3 385 693
Sum opptjent egenkapital		-3 207 366	-3 385 693
Sum egenkapital		-3 207 366	-3 385 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 545 107	3 659 902
Sum annen langsiktig gjeld		3 545 107	3 659 902
Sum langsiktig gjeld		3 545 107	3 659 902
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		709	11 020
Leverandørgjeld		52 708	243 086
Annen kortsiktig gjeld		130 072	38 791
Sum kortsiktig gjeld		183 489	292 897
Sum gjeld		3 728 596	3 952 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		521 230	567 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 469740

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 241 331	1 161 120
Sum inntekter		1 241 331	1 161 120
Kostnader			
Lønnskostnad		61 979	60 014
Annen driftskostnad		869 021	2 484 152
Sum kostnader		931 000	2 544 166
Driftsresultat		310 331	-1 383 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		489	2 692
Sum finansinntekter		489	2 692
Annen finanskostnad		132 493	145 847
Sum finanskostnader		132 493	145 847
Netto finans		-132 004	-143 155
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		178 327	-1 526 201
Årsresultat		178 327	-1 526 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 327	-1 526 201
Sum overføringer og disponeringer		178 327	-1 526 201



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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		2 265	
Andre fordringer		382 388	490 345
Sum fordringer		384 653	490 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 577	76 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 577	76 761
Sum omløpsmidler		521 230	567 106
SUM EIENDELER		521 230	567 106
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 207 366	3 385 693
Sum opptjent egenkapital		-3 207 366	-3 385 693



Sum egenkapital	-3 207 366	-3 385 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 545 107	3 659 902
Sum annen langsiktig gjeld	3 545 107	3 659 902
Sum langsiktig gjeld	3 545 107	3 659 902
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	709	11 020
Leverandørgjeld	52 708	243 086
Annen kortsiktig gjeld	130 072	38 791
Sum kortsiktig gjeld	183 489	292 897
Sum gjeld	3 728 596	3 952 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	521 230	567 106



Organisasjonsnr: 984 009 232
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note



Årsmøte 2022

SE Christian Michelsens Gate 1

Digitalt årsmøte avholdes 10. juni - 13. juni 2022

Selskapsnummer: 2639





Velkommen til årsmøte i SE Christian Michelsens 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.

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2639>

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. Søknad fra Herkules Confectionsfabrikker AS (næringsseksjoner) om montering av fettutskiller i sameiets fellesareal
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Christian Michelsens Gate 1



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

Mari Kalvø og Marianne Tollefsen 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. 2639 Årsrapport til styrevernet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 53.000.

Sak 5

Søknad fra Herkules Confectionsfabrikker AS (næringsseksjoner) om montering av fettutskiller i sameiets fellesareal

Forslag fremmet av:

Herkules Confektionsfabrikker As v/ Pål Tharaldsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Herkules Confektionsfabrikker AS v/ Pål Tharaldsen ønsker å iverksette ombygging av tidligere Carl Berner Kjøtt til ny avdeling for Mini Sushi, hvor det skal etableres muligheter for tilberedelse av varmmat. I den forbindelse søker Herkules om tillatelse fra sameiet til å montere fettutskiller i fellesarealet.

Styrets innstilling

Det opplyses om at Mini Sushi skal flytte inn og starte matproduksjon, videre at det brukes frityr og at ventilasjonsløsning for matos løses innenfor lokalets areal, slik at tiltaket ikke har grensesnitt mot øvrige naboer. På generelt grunnlag har styret forhørt seg med Obos angående forskrifter, og tilbakemeldingen er blant annet at montering av fettutskiller er søknadspliktig tiltak til vann- og avløpsetaten, ikke bare til sameiet. Fra søkers side fremgår det om fettutskilleren skal tilkobles sameiets felles avløp, eventuelt hvor tilkoblingen til avløp skal gjøres, men det kan trolig avklares i etterkant.

Kun ett av styremedlemmene er seksjonseier i sameiet Christian Michelsens gate 1, og har derfor ingen innstilling til forslaget. Det er seksjonseierne som avgir stemme i saken.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Tronstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Divyabhanu Rathore

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torstein Dengerud



2639 Sameie Christian Michelsens Gate 1
Organisasjonsnummer 984 009 232
Årsrapport og årsregnskap 2021

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steffen Tronstad	Sverdrups Gate 15 B
Styremedlem	Knut Larsen	Myravegen 1
Styremedlem	Jonas Hauge Meløy	Traveien 3
Styremedlem	Kenneth Nilssen	Christian Michelsens Gate 3A
Varamedlem	Jørgen Killingmoe	Carl Berners Plass 2
Varamedlem	Pål Trautmann Olerud	Christian Michelsens Gate 3A

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

Generelle opplysninger om Sameie Christian Michelsens Gate 1

Sameiet består av 21 seksjoner.

SE Christian Michelsens Gate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984009232, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Christian Michelsens Gate 1A
Christian Michelsens Gate 1B

Gårds- og bruksnummer: 227/14

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

Sameie 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 1 241 331**.

På årsmøte i 2019 ble det foretatt en vedtektsendring som medfører at næringsseksjonene ikke skal betale for renovasjon (har egen avtale) og internett. Dette er kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene. Vedtektsendringen er ikke fulgt opp i tråd med vedtaket. I 2021 er det derfor refundert felleskostnader til næringsseksjonene for renovasjon og internett i tråd med vedtaket fra 2019. Det betyr at inntektene for 2021 viser et avvik i forhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 931 001**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader og konsulentbistand.

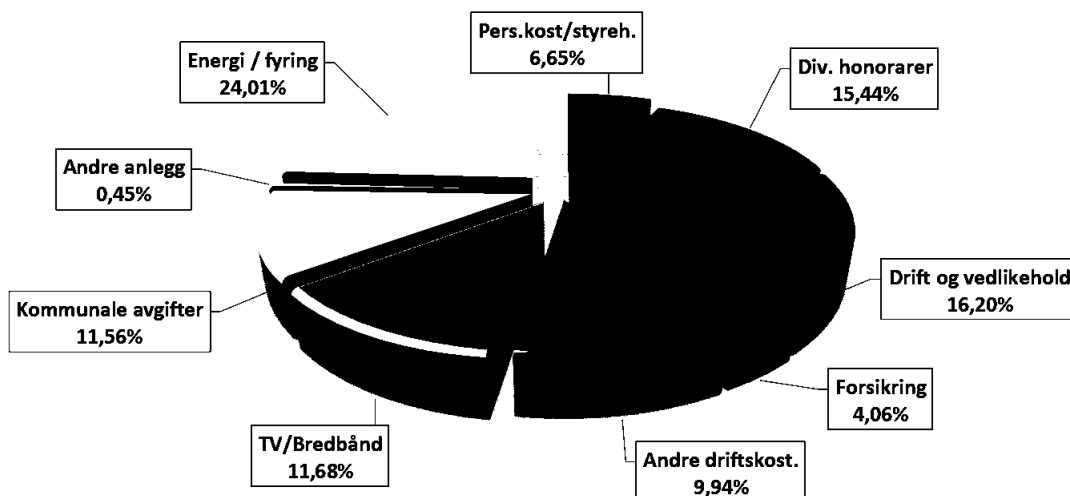
Resultat

Årets resultat på **kr 178 327** kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 337 741**.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2021:





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 183 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til 40 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameie Christian Michelsens Gate 1.

Lån

Sameie Christian Michelsens Gate 1 har lån i obos. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5.14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameie Christian Michelsens gate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameie Christian Michelsens gate 1s årsregnskap som viser et overskudd på kr 178 327. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1

9 av 22

2639 Årsrapport til styremøtet no.pdf

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: GLTCN-YIMYV-GDCWJ-ZGKLP-VBZGV-0EEVZ



Revisors beretning 2021 for Sameie Christian Michelsens gate 1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. mai 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: GL1CN-YIMYV-GDCWJ-ZGKLP-VBZGV-0EEVZ



PENNEO

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

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

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 13:09:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GLTCN-YIMYV-GDCWJ-ZGKLP-VBZGV-0EEVZ

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

11 av 22 2022-05-10 13:09:12 UTC



6

2639 Sameie Christian Michelsens Gate 1
Organisasjonsnummer 984 009 232
Årsrapport og årsregnskap 2021**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 090 438	1 140 720	1 161 000	1 225 000
Parkeringsplasser		0	0	37 000	37 000
Andre inntekter	3	150 893	20 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 241 331	1 161 120	1 198 000	1 262 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 659	-7 416	-7 000	-7 659
Styrehonorar	5	-54 320	-52 598	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar		0	-6 174	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-63 770	-35 559	-63 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-79 997	-190 530	-22 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-150 845	-1 721 804	-147 000	-183 000
Forsikringer		-37 779	-35 392	-38 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-107 605	-164 090	-163 000	-153 000
Andre anlegg	9	-4 200	0	0	0
Energi/fyring	10	-223 501	-134 753	-132 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 749	-106 932	-114 000	-96 552
Andre driftskostnader	11	-92 576	-88 917	-99 000	-83 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-931 001	-2 544 166	-844 000	-847 711
DRIFTSRESULTAT		310 330	-1 383 046	354 000	414 289
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	489	2 692	0	0
Finanskostnader	13	-132 493	-145 847	-126 000	-128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 004	-143 155	-126 000	-128 000
ÅRSRESULTAT		178 327	-1 526 201	228 000	286 289
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		178 327			
Økning udekket tap			-1 526 201		



7

2639 Sameie Christian Michelsens Gate 1
Organisasjonsnummer 984 009 232
Årsrapport og årsregnskap 2021

BALANSE

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		0	341 437
Kundefordringer		2 265	0
Forskuddsbetalte kostnader		148 596	148 909
Andre kortsiktige fordringer	14	233 792	0
Driftskonto OBOS-banken		136 577	0
Innestående i andre banker		0	76 761
SUM OMLØPSMIDLER		521 230	567 106

SUM EIENDELER		521 230	567 106
----------------------	--	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	15	-3 207 366	-3 385 693
SUM EGENKAPITAL		-3 207 366	-3 385 693

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 545 107	3 659 902
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 545 107	3 659 902

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 623	3 515
Leverandørgjeld		52 708	243 086
Påløpte renter		709	11 020
Annen kortsiktig gjeld	17	122 449	35 276
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 489	292 897

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		521 230	567 106
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.5.2022

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 1

Steffen Tronstad /s/ Knut Larsen/s/ Jonas Hauge Meløy/s/ Kennet Nilsen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER¹**

Felleskostnader	1 069 538
Kabel-tv/Internett	20 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 090 438

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering advokat bistand	61 160
Viderefakturering sameiet Carl Berner plass 2 (CB2)	3 004
Viderefakturering sameiet Christian Michelsens gate 3 (CM3)	1 598
Vaktmester elbil, feilfakturering 2020	52 671
Nøkler	445
Parkeringsplass uten ladestasjon	32 014
SUM ANDRE INNETEKTER	150 893

Forkortelsene for Carl Berner plass 2 (CB2), Christian Michelsens gate 3 (CM3)

NOTE: 4

¹ Refusjon av felleskostnader til næringsseksjonene for renovasjon og internett i tråd med vedtaket fra 2019, utført i 2021. Beløpet utgjør kr 47 111 for 2019/2020.

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -7 659

SUM PERSONALKOSTNADER -7 659

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 54 320.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -48 307

OBOS Prosjekt AS -25 000

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 887

Andre konsulenthonorarer -1 803

SUM KONSULENTHONORAR -79 997**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -17 279

Drift/vedlikehold elektro -11 818

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -7 436

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -32 184

Drift/vedlikehold brannsikring -57 510

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -4 618

Egenandel forsikring -20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -150 845**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER (gjelder kun boligseksjonene)**

Vann- og avløpsavgift (viderefakturert CB2 og CM3 etter sameiebrøken) -64 229

Feieavgift -214

Renovasjonsavgift (belastes kun CM1)² -43 162**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -107 605**

Forkortelsene for Carl Berner plass 2 (CB2), Christian Michelsens gate 3 (CM3)

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Parkering Christian Michelsens gate 3 -4 200

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -4 200**SUM ANDRE ANLEGG -4 200****NOTE: 10**

² Gjelder kun boligseksjonene, næring har egen avtale.



10

2639 Sameie Christian Michelsens Gate 1
Organisasjonsnummer 984 009 232
Årsrapport og årsregnskap 2021**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 494
Olje/Biomasse	-64 373
Strøm varmtvann	-95 634
SUM ENERGI / FYRING	-223 501

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 548
Driftsmateriell	-308
Vaktmestertjenester	-27 866
Vakthold	-20 850
Renhold ved firmaer	-25 797
Snørydding	-231
OBOS Nøkkelen	-3 700
Trykksaker	-740
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-5 102
Porto	-440
Bank- og kortgebyr	-3 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 576

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	489
SUM FINANSINNETEKTER	489

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-103 775
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-28 675
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-132 493

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oljefyr desember 2021 CM3, viderefaktureres i 2022	12 158
Oljefyr desember 2021 CB2, viderefaktureres i 2022	22 856
Varmtvann 4. kvartal 2021 CM3, viderefaktureres i 2022	40 816
Varmtvann 4. kvartal 2021 CB2, viderefaktureres i 2022	76 734
Vann- og avløp og feieavgift 4. kvartal 2021 CB2, viderefaktureres i 2022	49 733
Vann- og avløp og feieavgift 4. kvartal 2021 CM3, viderefaktureres i 2022	26 454
Parkering uten ladestasjon rest 2021, faktureres CM3	5 042
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	233 792

Forkortelsene for Carl Berner plass 2 (CB2), Christian Michelsens gate 3 (CM3)

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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, kommer frem 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. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-3 660 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	114 893
	-3 545 107

Sparebanken Øst

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-3 775 000
Nedbetalt tidligere	115 098
Nedbetalt i år	3 659 902
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 545 107**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon Herkules Konfeksjonsfabrikker 2021, utbetales i 2022³ -24 071

Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022) -98 378

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-122 449**

³ Refusjon av felleskostnader til næringsseksjonene for renovasjon og internett i tråd med vedtaket fra 2019, utført i 2021. Se for øvrig kommentarer under årsregnskapet, avsnittet om driftsinntekter.



Styrets arbeid

Regnskap, revisjon og formaliteter:

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

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

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

Teknisk drift:

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

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

Reparasjon av tak i Christian Michelsens gate 1 og 3.

Økonomisk:

I henhold til endringer i vedtektene, er felleskostnadene korrigert fra 1. januar 2022. endringen består av at næringsseksjonene ikke betaler for renovasjon og interett, da disse seksjonene har egne abonnementer for disse tjenestene.

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

Bomiljø:

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



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1440861. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

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

Selskapsnummer: 2639 **Selskapsnavn:** SE Christian Michelsens Gate 1

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>Mari Kalvø og Marianne Tollefsen 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 53.000.

For

Mot

Sak 5 Søknad fra Herkules Confectionsfabrikker AS (næringsseksjoner) om montering av fettutskiller i sameiets fellesareal

Godkjent

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Steffen Tronstad

Styremedlem (1 skal velges)

Divyabhanu Rathore

Varamedlem (1 skal velges)

Torstein Dengerud

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.