



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 978
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MICHELETS VEI 11-13
Forretningsadresse: Michelets vei 11-13
1366 LYSAKER

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: Paul Erik Ravlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 785 047	2 277 788
Sum inntekter		1 785 047	2 277 788
Kostnader			
Lønnskostnad	2	23 000	28 000
Annen driftskostnad	2	986 658	1 120 420
Sum kostnader		1 009 658	1 148 420
Driftsresultat		775 389	1 129 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 129	505
Annen finansinntekt		3 663	3 906
Sum finansinntekter		5 792	4 411
Annen rentekostnad		288 055	227 735
Sum finanskostnader	6	288 055	227 735
Netto finans		-282 263	-223 324
Ordinært resultat før skattekostnad		493 126	906 044
Ordinært resultat etter skattekostnad	5	493 126	906 044
Årsresultat		493 126	906 044
Totalresultat		493 126	906 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		493 126	906 045
Sum overføringer og disponeringer	5	493 126	906 045



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	3	3 589	
Andre fordringer		29 640	26 490
Krav på innbetaling av selskapskapital		44 178	
Sum fordringer	3	77 407	26 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	989 173	1 086 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		989 173	1 086 262
Sum omløpsmidler		1 066 579	1 112 752
SUM EIENDELER		1 066 579	1 112 752

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			
Annen egenkapital	5	-5 477 487	-5 970 612
Sum opptjent egenkapital		-5 477 487	-5 970 612
Sum egenkapital	5	-5 477 487	-5 970 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 393 415	6 958 644
Sum annen langsiktig gjeld		6 393 415	6 958 644
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 068	92 276
Annen kortsiktig gjeld		85 583	32 445
Sum kortsiktig gjeld		150 651	124 721
Sum gjeld		6 544 066	7 083 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 066 579	1 112 753



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415437

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 978
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MICHELETS VEI 11-13
Forretningsadresse: Michelets vei 11-13
1366 LYSAKER

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: Paul Erik Ravlo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 971 278 978
SAMEIET MICHELETS VEI 11-13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 785 047	2 277 788
Sum inntekter		1 785 047	2 277 788
Kostnader			
Lønnskostnad	2	23 000	28 000
Annen driftskostnad	2	986 658	1 120 420
Sum kostnader		1 009 658	1 148 420
Driftsresultat		775 389	1 129 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 129	505
Annen finansinntekt		3 663	3 906
Sum finansinntekter		5 792	4 411
Annen rentekostnad		288 055	227 735
Sum finanskostnader	6	288 055	227 735
Netto finans		-282 263	-223 324
Ordinært resultat før skattekostnad		493 126	906 044
Ordinært resultat etter skattekostnad	5	493 126	906 044
Årsresultat		493 126	906 044
Totalresultat		493 126	906 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		493 126	906 045
Sum overføringer og disponeringer	5	493 126	906 045



Organisasjonsnr: 971 278 978
SAMEIET MICHELETS VEI 11-13

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	3	3 589	
Andre fordringer		29 640	26 490
Krav på innbetaling av selskapskapital		44 178	
Sum fordringer	3	77 407	26 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	989 173	1 086 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		989 173	1 086 262
Sum omløpsmidler		1 066 579	1 112 752
SUM EIENDELER		1 066 579	1 112 752
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5	-5 477 487	-5 970 612
Sum opptjent egenkapital		-5 477 487	-5 970 612
Sum egenkapital	5	-5 477 487	-5 970 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 393 415	6 958 644
Sum annen langsiktig gjeld		6 393 415	6 958 644
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 068	92 276
Annen kortsiktig gjeld		85 583	32 445
Sum kortsiktig gjeld		150 651	124 721
Sum gjeld		6 544 066	7 083 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 066 579	1 112 753



Organisasjonsnr: 971 278 978
SAMEIET MICHELETS VEI 11-13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>	
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

Sameiet Michelets vei 11-13

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter	1	1 785 047	2 277 788
Sum driftsinntekter		1 785 047	2 277 788
Lønnskostnad	2	23 000	28 000
Annen driftskostnad	2	986 658	1 120 420
Sum driftskostnad		1 009 658	1 148 420
Driftsresultat		775 389	1 129 368
Annen renteinntekt		2 129	505
Annen finansinntekt		3 663	3 906
Sum finansinntekter		5 792	4 411
Annen rentekostnad		288 055	227 735
Sum finanskostnader	6	288 055	227 735
Sum netto finansposter		-282 263	-223 324
Ordinært resultat før skattekostnad		493 126	906 044
Ordinært resultat	5	493 126	906 044
Årsresultat		493 126	906 044
Overført annen egenkapital		493 126	906 045
Sum disponert	5	493 126	906 045



Balanse

Sameiet Michelets vei 11-13

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	3 589	0
Andre fordringer		73 818	26 490
Sum fordringer	3	77 407	26 490
Investeringer			
Bankinnskudd	4	989 173	1 086 262
Sum omløpsmidler		1 066 579	1 112 752
Sum eiendeler		1 066 579	1 112 752



Balanse

Sameiet Michelets vei 11-13

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-5 477 487	-5 970 612
Sum opptjent egenkapital		-5 477 487	-5 970 612
Sum egenkapital	5	-5 477 487	-5 970 612
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 393 415	6 958 644
Sum annen langsiktig gjeld		6 393 415	6 958 644
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 068	92 276
Annen kortsiktig gjeld		85 583	32 445
Sum kortsiktig gjeld		150 651	124 721
Sum gjeld		6 544 066	7 083 365
Sum egenkapital og gjeld		1 066 579	1 112 753

Lysaker, 15.03.2023
Styret for Sameiet Michelets vei 11-13

Marianne Vegsund
Styreleder

Torstein Myhre
Fung. styremedlem

Christopher Aalholm
Styremedlem



Sameiet Michelets vei 11-13

Noter for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgdgang.

Driftsinntekter

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Innfrielse andel fellesgjeld

Sameiet har åpnet for individuell innfrielse av seksjonseiers andel av fellesgjeld. Slik innbetaling inntektsføres, og mottatte midler benyttes i sin helhet til ekstra nedbetaling på felleslånet. I 2022 ble det foretatt én særskilt innbetaling til nedbetaling på andel fellesgjeld.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Kostnader til gjennomført rehabilitering i 2017 og 2018 ble i sin helhet utgiftsført.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Lønnskostnader:

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2022	2021
Godtgjørelse styret og tillitsvalgte	23 000	28 000
Sum lønnskostnader	<u>23 000</u>	<u>28 000</u>

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0 0

Godtgjørelser:

Det er utbetalt godtgjørelser til selskapets styre og tillitsvalgte i 2022 med kr. 23 000,-. Beløpet dekker arbeidsoppgaver og kompensasjon knyttet til styrearbeid, vedlikeholds- og fyringsansvar.

Pensjoner:

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Org.nr. 971 278 978



Sameiet Michelets vei 11-13

Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser.

Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 15 535,-, kostnaden er inklusive MVA.

Note 3 Fordringer

Av selskapets fordringer, består kr 3 589,- av forfalte, ikke betalte felleskostnader ved årsslutt. Betalingsevnen til seksjonseierne er gjennomgående god, og det er svært sjelden restanser av betydning.

Note 4 Bankmidler

Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Note 5 Egenkapital

	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Saldo pr. 01.01	-5 970 613	-5 970 613
Årets resultat	493 126	493 126
Saldo pr. 31.12.	-5 477 487	-5 477 487

Sameiet har en betydelig negativ egenkapital på grunn av låneopptak benyttet til rehabilitering av byggene. Etter hvert som lånet nedbetales reduseres den negative egenkapitalen tilsvarende. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 6 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Selskapet har et langsiktig lån i Obos-banken AS. Restgjeld pr. 31.12.2022 utgjorde kr. 6 393 415,-. Lånet forrentes med for tiden 5,9 % p.a. og er et annuitetslån over ca. 20 år. Lånet skal være helt nedbetalt innen 2038. Som sikkerhet for lånet ligger gjeldsbrev avgitt av sameiet.

Lånebeløpet er i sin helhet benyttet til finansiering av rehabilitering av bygningsmassen i forbindelse med et større prosjekt som ble gjennomført i 2017 og endelig avsluttet i 2018. Utførte arbeider er i sin helhet utgiftsført, og bidrar til en betydelig bokført negativ egenkapital.

Sameiet har åpnet for individuell innfrielse av fellesgjeld, eventuelle innbetalinger blir fortløpende inntektsført og i sin helhet benyttet til ekstra nedbetaling på lånet i Obos-banken. Ved utgangen av 2022 hadde syv seksjonseiere benyttet seg av muligheten til innfrielse av sin andel. Det var én seksjonseier som nedbetalte sin andel i 2022. Det vises også til kommentarer gitt i note 1.

Note 7 Driftskostnader

Alle større kostnader som går over flere måneder er periodisert, herunder kommunale avgifter, forsikringer og kabel-tv.



HR

Holten Revisjon AS

Til Årsmøtet i
Sameiet Michelets vei 11-13

Uavhengig revisors beretning for 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Michelets vei 11-13's årsregnskap som viser et overskudd på kr 493.126. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av Sameiet Michelets vei 11-13 slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regnlene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Lundekroken 18 – 1396 Billingstad – Postboks 120 N-1320 Slepden - T +47 908 33 723
post@holtenrevisjon.no Org nr 979 405 456

www.holtenrevisjon.no

Statsautorisert revisorfirma
Medlem av Den norske Revisorforening



Til Arsmøtet i Sameiet Michelets vei 11-13
Revisjonsberetning for 2022

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 borettslagets 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 avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Nesbru, 27. mars 2023
Holten Revisjon AS

Arild Holten
Statsautorisert revisor