



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 647
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 554 392	1 411 869
Sum inntekter		1 554 392	1 411 869
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 193 880	884 787
Sum kostnader		1 250 930	941 837
Driftsresultat		303 462	470 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 457	8 989
Sum finansinntekter		41 457	8 989
Annen finanskostnad		294 626	208 352
Sum finanskostnader		294 626	208 352
Netto finans		-253 169	-199 363
Resultat før skattekostnad		50 293	270 670
Årsresultat		50 293	270 670
Totalresultat		50 293	270 670
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 293	270 670
Sum overføringer og disponeringer		50 293	270 670



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		190 170	181 333
Sum fordringer		190 170	181 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 504	1 352 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 504	1 352 526
Sum omløpsmidler		1 483 674	1 533 858
SUM EIENDELER		1 483 674	1 533 858

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 025 167	3 075 460
Sum opptjent egenkapital		-3 025 167	-3 075 460
Sum egenkapital		-3 025 167	-3 075 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 322 692	4 467 979
Sum annen langsiktig gjeld		4 322 692	4 467 979
Sum langsiktig gjeld		4 322 692	4 467 979
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 133	1 444
Leverandørgjeld		94 450	49 588
Annen kortsiktig gjeld		51 566	90 308
Sum kortsiktig gjeld		186 149	141 340
Sum gjeld		4 508 841	4 609 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 483 674	1 533 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370810

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 647
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 984 638 647
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 554 392	1 411 869
Sum inntekter		1 554 392	1 411 869
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 193 880	884 787
Sum kostnader		1 250 930	941 837
Driftsresultat		303 462	470 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 457	8 989
Sum finansinntekter		41 457	8 989
Annen finanskostnad		294 626	208 352
Sum finanskostnader		294 626	208 352
Netto finans		-253 169	-199 363
Resultat før skattekostnad		50 293	270 670
Årsresultat		50 293	270 670
Totalresultat		50 293	270 670
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 293	270 670
Sum overføringer og disponeringer		50 293	270 670



Organisasjonsnr: 984 638 647
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		190 170	181 333
Sum fordringer		190 170	181 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 504	1 352 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 504	1 352 526
Sum omløpsmidler		1 483 674	1 533 858
SUM EIENDELER		1 483 674	1 533 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 025 167	3 075 460
Sum opptjent egenkapital		-3 025 167	-3 075 460



Sum egenkapital	-3 025 167	-3 075 460
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 322 692	4 467 979
Sum annen langsiktig gjeld	4 322 692	4 467 979
Sum langsiktig gjeld	4 322 692	4 467 979
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 133	1 444
Leverandørgjeld	94 450	49 588
Annen kortsiktig gjeld	51 566	90 308
Sum kortsiktig gjeld	186 149	141 340
Sum gjeld	4 508 841	4 609 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 483 674	1 533 858



Organisasjonsnr: 984 638 647
SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2650

SE Christian Michelsens Gate 3



Velkommen til årsmøte i SE Christian Michelsens Gate 3

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 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2650>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Opprettelse av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Christian Michelsens Gate 3



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Steffen Tronstad, styreleder, foreslås valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Steffen Tronstad er valgt.

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.

Styrets innstilling

Knut Larsen og Divyabhanu Rathore foreslås valgt som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Knut Larsen og Divyabhanu Rathore er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital og at styret overfører en del av disponible midler til sameiets kapitalkonto (sparekonto), omtalt som "Sparekonto Obos-banken II" i balansen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og at styret overfører en del av disponible midler til sameiets sparekonto.

Vedlegg

- 1. CM3 Innkalling 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Steffen Tronstad er ekstern styreleder. Han har tidligere vært forretningsfører for sameiet og har ingen eierinteressert. Tronstad uttaler at han kan fratre dersom andre ønsker å overta vervet, hvis ikke, kan han gjenvelges for et år.



Divyabhanu Rathore har vært styremedlem de siste to årene. Han er seksjonseier og bor i 3 A. Rathore er utdannet elektroingeniør og tilfører styret teknisk kompetanse. Styret ønsker at Rathore gjenvelges for to nye år.

Innstilling

Styret foreslår at Tronstad gjenvelges for et år.

Styret foreslås at Rathore gjenvelges for to år.

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

Sak 7

Opprettelse av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i tidligere år vært valgkomité, men denne ble lagt ned da det viste seg å være vanskelig å rekruttere styremedlemmer. En valgkomité har en del positive elementer, blant annet at man styrker valgbarhet og demografi i sameiene, samt at styrets medlemmer blir valgt i henhold til sameiets vedtekter.

Valgkomitéens arbeid er å forberede valg av styremedlemmer til årsmøtene, det vil si å foreslå nye medlemmer til styret, eventuelt å foreslå gjenvalg av sittende styremedlemmer.

Styret ønsker innspill fra seksjonseierne hvorvidt det er ønskelig å etablere valgkomité og hvem som eventuelt kan bidra til dette viktige arbeidet.

Styrets innstilling

Ved alminnelig flertall opprettes det valgkomité til fremtiden, men det må også velges en person som skal lede komiteen. Ved mindretall, vil det ikke opprettes valgkomité, og styremedlemmene foreslår kandidater på egen hånd.

Forslag til vedtak

Ved flertall av stemmene, opprettes valgkomité til neste årsmøte.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steffen Tronstad	Sverdrups Gate 15 B
Styremedlem	Jeanette Haugen Lønning	Christian Michelsens Gt 1B
Styremedlem	Knut Larsen	Myravegen 1
Styremedlem	Divyabhanu Rathore	Christian Michelsens Gt 3A
Varamedlem	Jørgen Killingmoe	Carl Berners Plass 2
Varamedlem	Fatima Ali Madar	Hasleveien 1 A

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om SE Christian Michelsens Gate 3

Sameiet består av 26 seksjoner.

SE Christian Michelsens Gate 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638647, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 16

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

SE Christian Michelsens Gate 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden fra forrige årsmøte 2023 til årets årsmøte, har styret jobbet med følgende saker;

- Det er avholdt 5 styremøter i perioden.
- HMS/ internkontroll ble gjennomgått i april 2023, herunder brannvern, elektrisk anlegg og rutinene til vaktmester.
- Gjennomgått vedlikeholdsrapporten fra Obos Prosjekt og prioritert planlegging av avfallsskur for næringsseksjonene, vedlikehold/ oppgradering av callinganlegget, vedlikehold av videovervåkingsanelgget og hatt befaring med Oslo Brannsikring angående diverse brannetting av ulike brannceller i bygningene.
- Det ble avholdt dugnad i mai med godt oppmøte blant eierne.
- Behandlet budsjettet for 2024.
- For øvrig har styremedlemmene daglig kontakt via Messenger.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett. Det mindre avviket skyldes parkeringsplasser som ikke var utleid, tomme leieforhold.

Driftskostnadene er iht. til budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 297 525.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 241 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 og har opprettholdt budsjettet fra 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Christian Michelsens Gate 3.

Lån

SE Christian Michelsens Gate 3 har lån i OBOS-banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q4GC-53K5C-UEYQM-DCDSB-0004F-MLH4X



SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3
ORG.NR. 984 638 647, KUNDENR. 2650

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 442 179	1 345 048	1 541 000	1 541 000
Ladeinntekter EL-bil		106 530	65 048	50 000	100 000
Andre inntekter	3	5 683	1 773	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 554 392	1 411 869	1 591 000	1 641 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-23 870	-6 806	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-68 253	-65 620	-65 000	-71 400
Konsulenthonorar	7	-3 512	-1 650	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-373 307	-171 654	-320 000	-241 000
Forsikringer		-54 717	-48 209	0	0
Kommunale avgifter	9	-194 198	-152 566	-170 000	-233 300
Parkeringsplasser		0	0	0	-46 200
Energi/fyring	10	-186 977	-192 124	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 780	-155 064	-155 000	-186 000
Andre driftskostnader	11	-110 267	-91 094	-101 000	-115 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 250 930	-941 837	-1 106 500	-1 192 050
DRIFTSRESULTAT		303 462	470 033	484 500	448 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 457	8 989	0	30 000
Finanskostnader	13	-294 626	-208 352	-249 000	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-253 169	-199 363	-249 000	-298 000
ÅRSRESULTAT		50 293	270 670	235 500	150 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		50 293	270 670		



SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENS GATE 3
ORG.NR. 984 638 647, KUNDENR. 2650

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		512	196
Forskuddsbetalte kostnader		189 658	181 137
Driftskonto OBOS-banken		448 570	544 943
Sparekonto OBOS-banken		6 047	5 888
Sparekonto OBOS-banken II		838 887	801 695
SUM OMLØPSMIDLER		1 483 674	1 533 858
SUM EIENDELER		1 483 674	1 533 858
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 025 167	-3 075 460
SUM EGENKAPITAL		-3 025 167	-3 075 460
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 322 692	4 467 979
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 322 692	4 467 979
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 166	7 688
Leverandørgjeld		94 450	49 588
Påløpte renter		28 269	1 444
Påløpte avdrag		11 864	0
Påløpte kostnader		0	518
Annen kortsiktig gjeld	16	23 400	82 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 149	141 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 483 674	1 533 858
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Sameiet Christian Michelsens Gate 3



Steffen Tronstad

Knut Larsen

Divyabhan
u Rathore

Jeanette Haugen Lønning

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 215 408
Kabel-TV	161 304
Parkeringsleie	96 600
Strøm motorvarmere	72 000
Leie parkering overført	-33 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 511 712

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering el-bil	-52 733
Parkering	-16 800



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 442 179
--	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 160
Utrykning	4 523
SUM ANDRE INNTEKTER	5 683

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 870.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 512
SUM KONSULENTHONORAR	-3 512

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-202 410
Drift/vedlikehold VVS	-31 048
Drift/vedlikehold elektro	-14 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 250
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 806
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 680
Kostnader dugnader	-6 907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-373 307

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-122 599
Renovasjonsavgift	-71 598
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-194 198

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 439
Andre fyringskostnader	-126 538
SUM ENERGI / FYRING	-186 977

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 610
Vaktmestertjenester	-36 275
Vakthold	-20 831
Renhold ved firmaer	-26 977
Andre fremmede tjenester	-9 288
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-506
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 267

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 310
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	796
SUM FINANSINNTEKTER	41 457

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-294 626
SUM FINANSKOSTNADER	-294 626

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-4 790 000
Nedbetalt tidligere	322 021
Nedbetalt i år	145 287
	<u>-4 322 692</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 322 692

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-23 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 400



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1440865. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Reparasjon av tak Chr. Michelsensgt 1,3
2021	OBOS Prosjekt AS lev. vedlikeholdsrapport.
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering

I Årsmøte den 3. mai 2007, gjentatt i Årsmøtet den 21. april 2008, ble det gjort vedtak om å utrede, deretter å foreta rehabilitering av våtrommene iht. kostnadsrapport utarbeidet av OBOS Prosjekt i april 2007. Prosjektet omfatter alle 80 våtrom i de tre ovennevnte sameiene. Rehabiliteringen skjer til en nøktern standard med utskifting av nedløps- og vannrør, baderomsmembran og flislegging av gulv og vegger, nye toalett og dusjer, men gjenbruk eller separat betaling hvis eierne ønsker nytt utstyr for øvrig. Arbeidet ble igangsatt 19.10.2019, slutført i uke 15/2010.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 2650 Selskapsnavn: SE Christian Michelsens Gate 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Steffen Tronstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Knut Larsen og Divyabhanu Rathore er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

18 av 20

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og at styret overfører en del av disponible midler til sameiets sparekonto.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Steffen Tronstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Divyabhanu Rathore

Sak 7 Opprettelse av valgkomité

Ved flertall av stemmene, opprettes valgkomité til neste årsmøte.

For

Mot



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.