



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 249 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CALMEYER
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 364 674	1 207 733
Sum inntekter		1 364 674	1 207 733
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		1 235 942	1 190 646
Sum kostnader		1 249 634	1 204 338
Driftsresultat		115 041	3 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 272	204
Sum finansinntekter		1 272	204
Annen finanskostnad		14 288	6 618
Sum finanskostnader		14 288	6 618
Netto finans		-13 016	-6 414
Resultat før skattekostnad		102 025	-3 018
Årsresultat		102 025	-3 018
Totalresultat		102 025	-3 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 025	-3 018
Sum overføringer og disponeringer		102 025	-3 018



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			
Andre fordringer		173 000	61 911
Sum finansielle anleggsmidler		173 000	61 911
Sum anleggsmidler		173 000	61 911
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 925	2 603
Andre fordringer		35 306	165 768
Sum fordringer		38 231	168 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 104	280 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 104	280 728
Sum omløpsmidler		438 335	449 099
SUM EIENDELER		611 335	511 010

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 988	152 014
Sum opptjent egenkapital		-49 988	-152 014
Sum egenkapital		-49 988	-152 014
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		564 694	370 000
Leverandørgjeld		125 252	290 736
Annen kortsiktig gjeld		-28 622	2 287
Sum kortsiktig gjeld		661 323	663 023
Sum gjeld		661 323	663 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		611 335	511 010



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566944

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 249 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CALMEYER
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 982 249 805
SAMEIET CALMEYER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 364 674	1 207 733
Sum inntekter		1 364 674	1 207 733
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	13 692
Annen driftskostnad		1 235 942	1 190 646
Sum kostnader		1 249 634	1 204 338
Driftsresultat		115 041	3 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 272	204
Sum finansinntekter		1 272	204
Annen finanskostnad		14 288	6 618
Sum finanskostnader		14 288	6 618
Netto finans		-13 016	-6 414
Resultat før skattekostnad		102 025	-3 018
Årsresultat		102 025	-3 018
Totalresultat		102 025	-3 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 025	-3 018
Sum overføringer og disponeringer		102 025	-3 018



Organisasjonsnr: 982 249 805
SAMEIET CALMEYER

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			
Andre fordringer		173 000	61 911
Sum finansielle anleggsmidler		173 000	61 911
Sum anleggsmidler		173 000	61 911
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 925	2 603
Andre fordringer		35 306	165 768
Sum fordringer		38 231	168 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 104	280 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 104	280 728
Sum omløpsmidler		438 335	449 099
SUM EIENDELER		611 335	511 010
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 988	152 014



Sum opptjent egenkapital	-49 988	-152 014
Sum egenkapital	-49 988	-152 014
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	564 694	370 000
Leverandørgjeld	125 252	290 736
Annen kortsiktig gjeld	-28 622	2 287
Sum kortsiktig gjeld	661 323	663 023
Sum gjeld	661 323	663 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	611 335	511 010



Organisasjonsnr: 982 249 805
SAMEIET CALMEYER

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. 7435

Sameiet Calmeyer



Velkommen til årsmøte i Sameiet Calmeyer

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

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 17:00, Møterom Calmeyers gate 5 (kontorinngang i sameiet , mot Calmeyersgate)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Calmeyer



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.

Forslag til vedtak

Styreleder Arild Johan Myrberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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. 7435 - Sameiet Calmeyer 2024- Årsrapport 2023 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Kandidater velges i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Johan Myrberg	Ebbells Gate 6
Styremedlem	Elisabeth Agre	Ebbells Gate 6
Styremedlem	Petter Haugen	Rognerudveien 29 C
Varamedlem	Kari Mette Haugen	Solheimsgata 2 A
Varamedlem	Håvard Wanvik Stenersen	Ebbells Gate 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på calmeyer@styrerrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Calmeyer

Sameiet består av 22 seksjoner.

Sameiet Calmeyer er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982249805, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208	85
9208	85

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

Garasjeanlegget i sameiet er en egen seksjon som er eid av CALMEYERSGATE EIENDOM AS (SpareBank 1 Forsikring AS).

Sameiets vedtekter § 1 gir eier av hver boligseksjon rett til å disponere en plass anlegget. Fellesutgifter til drift av garasjen baseres på faktiske driftskostnader og faktureres boligdelen av sameiet årlig.

Sameiet Calmeyer 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 EY.



Styrets arbeid

Det ble avholdt tre styremøter i 2023. Mesteparten av styrets arbeid foregår pr. e-post og telefon mellom møtene.

Det har ikke vært større vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider i 2023, kun løpende vedlikeholdsarbeid.

Det ble installert fiberkabler for tv og data i boligseksjonene.

Oslo kommune har gjort oppgraderinger i Bernt Ankersgate, med bredere fortau. Ny belysning og beplantning er varslet til våren 2024

Mulig feilaktig innbetalt arealeie til Oslo kommune for garasje/kjelleretasje (ref. sak 5 i protokoll fra styremøtet 30.10.23) ble ikke ferdigbehandlet styret i løpet av 2023. Saken tas opp igjen på første styremøte fastsatt til 8. mai 2024.

Pr. 1.januar 2024 hadde sameiet følgende avtaler for drift og vedlikehold:

- rengjøring mv. av fellesarealer, samt enklere vaktmesterarbeid.
- brannvernledning
- fjerning av graffiti
- feiing av fortau
- kontroll og service av brannvarslingsanlegg
- avtale om direkteutrykning ved alarm med Oslo brann- og redningsetat
- kontroll og service av nød- og ledelys
- service og reparasjon av heis (Otis)
- mobilt vakthold og tilkalling ved uønskede hendelser (Securitas)
- kollektiv avtale om TV og bredbånd (Telenor)

Boligseksjonenes andel av utgiftene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget utgjør 45,7% av årlige regnskapsførte utgifter hos eieren av garasjeanlegget.

Det ble ikke solgt eierseksjoner i sameiet i 2023.



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kan dette skrives litt klarere? Hvem overfører til hvem?
- Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold VVS og brannsikring.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter kassekreditt.

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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr – 222 988.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 25 % for boligseksjonene og 10% for næringsseksjonene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Udekket tap

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.



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 221 000 til løpende 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. 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 som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Calmeyer.

Lån

Sameiet Calmeyer har ikke lån.

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 25 % økning av felleskostnadene for bolig fra 01.01.24, og 10% økning av felleskostnadene for næring fra 01.01.24.

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 Sameiet Calmeyer

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Calmeyer som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 modifierer 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 rettvise 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, 12. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EL8HV-IM0CA-18Y5-1740X-ZKNFY-1Z61U



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."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-12 11:35:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EL8HV-IM0CA-18YE5-1740X-ZKNFV-1Z61U

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).

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 validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 21 7435 - Sameiet Calmeyer 2024- Årsrapport 2023 (1).pdf



SAMEIET CALMEYER
ORG.NR. 982 249 805, KUNDENR. 7435

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 221 872	1 104 368	1 221 000	1 424 000
Andre inntekter	3	142 803	103 365	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 364 675	1 207 733	1 221 000	1 424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 692	-1 700	-1 700
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-5 843	-5 679	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 444	-85 993	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-13 750	-31 140	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-451 238	-352 362	-205 000	-221 000
Forsikringer		-62 121	-56 698	-63 000	-68 500
Kommunale avgifter	9	-210 712	-176 111	-196 000	-230 000
Garasjer	10	-36 413	-107 533	-100 000	-50 000
Energi/fyring	11	-6 300	-4 211	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 749	-96 958	-100 000	-115 000
Andre driftskostnader	12	-255 372	-273 961	-284 200	-299 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 249 634	-1 204 338	-1 099 900	-1 140 200
DRIFTSRESULTAT		115 041	3 395	121 100	283 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 272	204	0	0
Finanskostnader	14	-14 288	-6 618	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 016	-6 414	0	0
ÅRSRESULTAT		102 025	-3 018	121 100	283 800
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 018		
Reduksjon udekket tap		102 025	0		



SAMEIET CALMEYER
ORG.NR. 982 249 805, KUNDENR. 7435

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	15	173 000	61 911
SUM ANLEGGSMIDLER		173 000	61 911
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 925	2 603
Forskuddsbetalte kostnader		35 306	165 768
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		10 716	8 902
SUM OMLØPSMIDLER		48 947	177 273
SUM EIENDELER		221 947	239 184
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-49 988	-152 014
SUM EGENKAPITAL		-49 988	-152 014
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 218
Leverandørgjeld		96 500	290 736
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 370.000)		175 306	98 174
Annen kortsiktig gjeld	17	129	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		271 935	391 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 947	239 184
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Sameiet Calmeyer

Arild Johan Myrberg

Elisabeth Agre

Petter Haugen

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonert lokale	731 000
Felleskostnader	377 400
Garasje	113 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 221 872

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Boligavdelingen, diverse inntekt	29
Næringsavdelingen, div inntekt	-30226
Næringsavdelingen, årets resultat	173 000
SUM ANDRE INNETEKTER	142 803

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

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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 12 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 843.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 750
SUM KONSULENTHONORAR	-13 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 727
Drift/vedlikehold VVS	-147 316
Drift/vedlikehold elektro	-4 083
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 134
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 901
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-210 603
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-451 238

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-149 602
Renovasjonsavgift	-61 110
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-210 712

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Boligavdelingens andel garasjekostnad	-36 413
SUM KOSTNADER GARASJER	-36 413

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-6 300
SUM ENERGI / FYRING	-6 300

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 066
Vaktmestertjenester	-48 351
Vakthold	-99 923
Renhold ved firmaer	-83 352
Andre fremmede tjenester	-331
Trykksaker	-703
Bank- og kortgebyr	-2 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 372

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter driftskonto OBOS-banken	30
Renter sparekonto Obos-banken	265
Andre renteinntekter	977
SUM FINANSINNTEKTER	1 272

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-29
Renter og provisjon på kassekreditt	-14 259
SUM FINANSKOSTNADER	-14 288

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne; næringsavdelingens resultat 2023	173 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	173 000

NOTE: 16**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.

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.

NOTE: 17

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, energi desember	-129
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-129

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 12604338. 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

2017 - 2017	Garasjeanlegg malt og LED-lys installert
2017 - 2018	Installert videoovervåkning i garasje
2016 - 2016	Malt fasade
2016 - 2016	Ny belysning rundt bygget på gateplan
2016 - 2016	Nytt porttelefonanlegg
2016 - 2016	Søppelrom pusset opp
2016 - 2016	Div. arb. inngangsparti mot Ebbelsgate

Inngangspartiet mot Ebbelsgate er flyttet lenger ut mot gaten og det er montert ny dør. Vegger og dører i inngangspartiet mot Ebbelsgate er malt.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 7435 Selskapsnavn: Sameiet Calmeyer

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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](mailto: oef@obos.no)

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