



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 391 279
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS CHRISTIESGT 13
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 617 769	4 419 649
Sum inntekter		4 617 769	4 419 649
Kostnader			
Lønnskostnad		95 274	96 415
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 433	26 453
Annen driftskostnad		2 723 900	2 835 451
Sum kostnader		2 840 607	2 958 319
Driftsresultat		1 777 162	1 461 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 291	5 452
Sum finansinntekter		18 291	5 452
Annen finanskostnad		1 310 428	777 609
Sum finanskostnader		1 310 428	777 609
Netto finans		-1 292 137	-772 157
Resultat før skattekostnad		485 025	689 173
Årsresultat		485 025	689 173
Totalresultat		485 025	689 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		485 025	689 173
Sum overføringer og disponeringer		485 025	689 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 025 778	5 025 778
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		278 760	300 193
Sum varige driftsmidler		5 304 537	5 325 970
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 304 537	5 325 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 473
Andre fordringer		72 072	71 437
Sum fordringer		72 072	73 911
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 581	1 494 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 581	1 494 832
Sum omløpsmidler		1 776 653	1 568 742
SUM EIENDELER		7 081 191	6 894 713



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		118 000	118 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		118 000	118 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 664 199	19 149 224
Sum opptjent egenkapital		-18 664 199	-19 149 224
Sum egenkapital		-18 546 199	-19 031 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 998 411	25 471 453
Øvrig langsiktig gjeld		216 800	216 800
Sum annen langsiktig gjeld		25 215 211	25 688 253
Sum langsiktig gjeld		25 215 211	25 688 253
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 503	6 071
Leverandørgjeld		37 857	43 647
Annen kortsiktig gjeld		210 819	187 965
Sum kortsiktig gjeld		412 178	237 683
Sum gjeld		25 627 389	25 925 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 081 191	6 894 713



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483550

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 391 279
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS CHRISTIESGT 13
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 932 391 279
AS CHRISTIESGT 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 617 769	4 419 649
Sum inntekter		4 617 769	4 419 649
Kostnader			
Lønnskostnad		95 274	96 415
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 433	26 453
Annen driftskostnad		2 723 900	2 835 451
Sum kostnader		2 840 607	2 958 319
Driftsresultat		1 777 162	1 461 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 291	5 452
Sum finansinntekter		18 291	5 452
Annen finanskostnad		1 310 428	777 609
Sum finanskostnader		1 310 428	777 609
Netto finans		-1 292 137	-772 157
Resultat før skattekostnad		485 025	689 173
Årsresultat		485 025	689 173
Totalresultat		485 025	689 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		485 025	689 173
Sum overføringer og disponeringer		485 025	689 173



Organisasjonsnr: 932 391 279
AS CHRISTIESGT 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 025 778	5 025 778
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		278 760	300 193
Sum varige driftsmidler		5 304 537	5 325 970
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 304 537	5 325 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 473
Andre fordringer		72 072	71 437
Sum fordringer		72 072	73 911
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 581	1 494 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 704 581	1 494 832
Sum omløpsmidler		1 776 653	1 568 742
SUM EIENDELER		7 081 191	6 894 713
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		118 000	118 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	118 000	118 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 664 199	19 149 224
Sum opptjent egenkapital	-18 664 199	-19 149 224
Sum egenkapital	-18 546 199	-19 031 224
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 998 411	25 471 453
Øvrig langsiktig gjeld	216 800	216 800
Sum annen langsiktig gjeld	25 215 211	25 688 253
Sum langsiktig gjeld	25 215 211	25 688 253
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	163 503	6 071
Leverandørgjeld	37 857	43 647
Annen kortsiktig gjeld	210 819	187 965
Sum kortsiktig gjeld	412 178	237 683
Sum gjeld	25 627 389	25 925 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 081 191	6 894 713



Organisasjonsnr: 932 391 279
AS CHRISTIESGT 13

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. 4710
AS Christiesgt 13



Velkommen til generalforsamling i AS Christiesgt 13

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 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4710>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Gelender i oppgang 17
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Christiesgt 13



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Elisabeth Hopteigen 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.

Forslag til vedtak
tor sørensen Og bulent dogani

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4710 Årsrapport og årsregnskap for 2023.pdf

Sak 5

Gelender i oppgang 17

Forslag fremmet av:

Arne Bakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnet helse er det behov for gelender i trapp fra 1. etasje opp til 2. etasje. Beboer i 2. etasje har utfordringer med å komme seg opp og ned trappen med det gelenderet som eksisterer i dag. Det er kritisk med tanke på en forsvarlig bosituasjon.

Styret har innhentet prisoverslag på kr. 10 000,- for montering av et slikt gelender.

Styret er ikke negativ i seg selv til å montere hjelpemidler i oppgang for beboer, men ser utfordringer i å skulle dekke kostnader for enkeltbeboeres behov da de dukker opp.

Oppgangen er for videre for smal til å montere gelender. En montering av gelender vil medføre at andre beboere vil få problemer med å flytte sine ting opp og ned i trappeløp.

Styrets innstilling

Saken avvises av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ønsker ikke å montere gelender i oppgangen.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Styret ønsker ikke å øke honoraret i og med at det har vært en økning i utgifter allerede.

Fordelingen er gjort basert på arbeidsoppgaver og tid brukt på ulike oppgaver.

Leder Elisabeth Hopsteigen 50 000,-

Nestleder og økonomiansvarlig Bulent Dogani 20 000,-

Styremedlem Luan Thanh Thai 9000,-

Vara medlem: Tor Sørensen 1000,-

Styrets innstilling

Leder Elisabeth Hopsteigen 50 000,-

Nestleder og økonomiansvarlig Bulent Dogani 20 000,-

Styremedlem Luan Thanh Thai 9000,-

Vara medlem: Tor Sørensen 1000,-

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner fordeling av honorar

Sak 7

Andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er budsjettetert med kr 2000 pr oppgang ansvarlig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner fordeling av honorar for oppgangsansvarlige

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende verv er på valg i år:

Styremedlem Luan Thanh Thai

Vara medlem: Tor Sørensen

Luan har sagt at han ønsker å stille til gjenvalg, Tor ønsker ikke gjenvalg

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Luan Thanh Thai

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonathan Hemstad

Sak 9

Valg av valgkomite

Det har ikke kommet noen kandidater til 2 roller i valgkomiteen. styret ønsker fullmakt til å utpeke 2 kandidater under dugnaden.

Innstilling

Styret får fullmakt til å utpeke to kandidater til valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges På dugnad
- Velges På dugnaden



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Hopteigen	St. Olavs Gate 55
Nestleder	Bulent Dogani	St. Olavs Gate 55
Styremedlem	Luan Thanh Thai	Christies Gate 17
Varamedlem	Tor Sørensen	Christies Gate 13

Valgkomiteen

Sindre Mæhlum	St. Olavs Gate 51
Ove Andreas Kinn Olsen	St. Olavs Gate 55

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 AS Christiesgt 13

Aksjeselskapet består av 56 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Christiesgt 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932391279, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 331

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Christiesgt 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter i perioden etter ordinær generalforsamling i 2023.

Det er arbeidet med blant annet disse sakene:

Vibbo

Styret benytter seg i hovedsak av dataverktøyet Vibbo når det gjelder kommunikasjon med beboere. Dette for å kunne håndtere saker som angår beboere i en og samme kanal. Vibbo benyttes til henvendelser til styret, nyheter om aktuell informasjon og oppslag om kortvarig aktuell informasjon til / fra alle aksjonærer og beboere.

Bytte av motor til varmeanlegg

Begge motorene til varmeanlegget i kjelleren i St. Olavsgate bærer preg av slitasje, og det er bestilt nye for å unngå at vi står i en situasjon hvor ingen av de fungerer.

Skadesaker

Det er en skade i fasaden i Christiesgate 15 som vi har bedt om kostnadsoverslag på via Vaktmester hos Th. Johansen. Vi har per dags dato ikke mottatt noe kostnadsoverslag på dette. Dette er en skade som ikke dekkes av forsikring, men som boretslaget vil måtte utbedre.

Dugnad

Det har vært avholdt to felles dugnader i perioden, med godt oppmøte. I forbindelse med vårdugnaden ble det leid inn container for å kunne kaste felles avfall. Umerkede sykler ble fjernet fra fellesarealer – til sammen ca 20 sykler ble fjernet. Møbler og paviljong ble gjort klart for sommeren. Løv og hageavfall ble raket bort og fjernet med tilhenger. Det ble bestilt pizza og brus til dugnadsfolket.

Ved høstdugnaden ble møbler og paviljong ryddet inn. Vi rakk ikke å rake alt løv og hageavfall før snøen kom.

Renhold

Styret har hatt enkelte oppfølgingssaker opp mot renholdsfirmaet i begynnelsen av perioden. Det er varierende i hvilken grad avtalen blir fulgt. Dert fremstår som om dette henger sammen med renholdsfirmaets ansatte og eventuelt vikarbruk.

Vaktmestertjenesten

Det har vært jevnlig kontakt med vaktmester sett hen til oppdrag som har dukket opp, i tillegg til de faste oppdragene vaktmester har i kontrakt.

Vaskerom

Inntektene fra vaskerommet i St. Olavsgate var i 2023 i overkant av kr. 10000,-. Dette betyr at tørketrommelen blir benyttet aktivt, sett i forhold til tidligere inntekter på tørketrommel og vaskemaskin.

Husdyrhold

Tre beboere har fått innvilget å ha katt i perioden



Søppelordningen

I tillegg til faste søppeldunker, bestilles containere for avfall ved høst- og vårdugnad. Det er et problem at beboere ikke bretter sammen papp de kaster i pappavfallsdunk. Dette begrenser andre beboeres mulighet til å benytte pappavfallsdunken. Beboere overser at plastavfallsdunken er full, og fortsetter å putte plastavfall i fulle dunker. Dette medfører at enkeltpersoner må rydde opp. Totalt sett oppleves dette som krevende og til tider uhygienisk å måtte rydde opp i for de som tar ansvaret. Styret er ikke ansvarlig for å gjøre denne oppgaven for aksjeeierne.

Brannslukningsutstyr

Lovmessig har styret sørget for en gjennomgang av alle brannslukningsapparat i borettslaget.

Styreverv

Styret erfarer at det er utfordrende å rekruttere aksjeeiere til verv i styret og i valgkomite. Styret oppfordrer til å ta verv ved forespørsel, slik at oppgavene kan fordeles på aksjeeierne over tiden.

Styreleder
Elisabeth Hopteigen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 364 475,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Christiesgt 13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Christiesgt 13 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 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 selskapet 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.

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 internkontroll 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 selskapets 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.

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

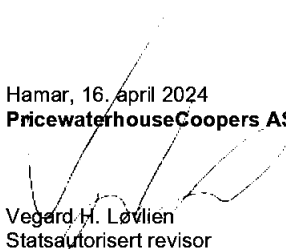
PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4710 Årsrapport og årsregnskap for 2023.pdf



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/revisionsberetninger>

Hamar, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



AS CHRISTIESGT 13
ORG.NR. 932 391 279, KUNDENR. 4710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 925 136	3 555 264	3 680 000	3 974 000
Andre inntekter	3	692 633	864 385	619 200	631 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 617 769	4 419 649	4 299 200	4 605 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 774	-11 915	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-76 500	-76 500	-80 000	-80 000
Avskrivninger	15	-21 433	-26 453	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 798	-6 500	-7 500	-10 000
Andre honorarer		-7 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-136 350	-130 855	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-14 781	-13 860	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-57 014	-93 442	-192 500	-142 500
Forsikringer		-140 969	-130 235	-140 000	-154 000
Festeavgift		-18 310	-18 310	-20 000	-20 000
Kommunale avgifter	9	-980 864	-953 300	-980 000	-1 119 000
Energi/fyring	10	-710 166	-892 607	-669 200	-666 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 357	-272 868	-270 000	-305 000
Andre driftskostnader	11	-360 290	-323 473	-397 000	-419 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 840 607	-2 958 319	-2 931 200	-3 097 500
DRIFTSRESULTAT		1 777 162	1 461 330	1 368 000	1 507 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 291	5 452	0	0
Finanskostnader	13	-1 310 428	-777 609	-908 000	-1 473 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 292 137	-772 157	-908 000	-1 473 000
ÅRSRESULTAT		485 025	689 173	460 000	34 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		485 025	689 173		



AS Christiesgt 13

AS CHRISTIESGT 13
ORG.NR. 932 391 279, KUNDENR. 4710

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 003 200	5 003 200
Tomt		22 578	22 578
Andre varige driftsmidler	15	278 760	300 193
SUM ANLEGGSMIDLER		5 304 537	5 325 970
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 473
Forskuddsbetalte kostnader		72 072	71 437
Driftskonto OBOS-banken		1 189 897	993 695
Sparekonto OBOS-banken		514 685	501 137
SUM OMLØPSMIDLER		1 776 653	1 568 742
SUM EIENDELER		7 081 191	6 894 713



AS Christiesgt 13

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Aksjekapital	16	118 000	118 000
Udekket tap	17	-18 664 199	-19 149 224
SUM EGENKAPITAL		-18 546 199	-19 031 224

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 998 411	25 471 453
Borettsinnskudd	19	216 800	216 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 215 211	25 688 253

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		37 857	43 647
Påløpte renter		130 344	6 071
Påløpte avdrag		33 159	0
Energiavregning	20	68 220	53 024
Annen kortsiktig gjeld	21	142 599	134 941
SUM KORTSIKTIG GJELD		412 178	237 683

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 081 191	6 894 713
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	22	28 400 000	28 400 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 10.04.2024
Styret i AS Christiesgt 13

Elisabeth Hopteigen /s/

Luan Thanh Thai /s/

Bulent Dogani /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 925 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 925 136

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	10 497
Fyring dekket av andelseierne - jfr. Note 10	682 136
SUM ANDRE INNTEKTER	692 633

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 774
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 774

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 76 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 798.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 781
SUM KONSULENTHONORAR	-14 781

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 318
Drift/vedlikehold VVS	-1 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 969
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 473
Kostnader dugnader	-818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 014

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-380 352
Vann- og avløpsavgift	-366 762
Renovasjonsavgift	-233 750
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-980 864

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 031
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne - jfr. Note 3	-682 136
SUM ENERGI / FYRING	-710 166

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 227
Verktøy og redskaper	-1 399
Lyspærer og sikringer	-2 260
Vaktmestertjenester	-62 928
Renhold ved firmaer	-223 506
Snørydding	-25 070
Gressklipping	-9 445
Andre fremmede tjenester	-2 146
Kontor- og datarekvisita	-1 899
Andre kontorkostnader	-204
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-1 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-360 290

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 548
SUM FINANSINNTEKTER	18 291

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 310 428
SUM FINANSKOSTNADER	-1 310 428

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1947	10 262 454
Avskrevet tidligere år	-5 259 255
SUM BYGNINGER	5 003 200

Tomten ble kjøpt i 1947.

Gnr.1/bnr.331

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



AS Christiesgt 13

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre anleggsmidler	
Tilgang 2005	388 766
Avskrevet tidligere	-88 573
Avskrevet i år	-21 433
	<u>278 760</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	278 760

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 433
--------------------------------	----------------

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	118 000
fordelt på 59 aksjer à kr 2000.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	118 000

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet. 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.

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-13 041 676
Nedbetalt tidligere	-12 429 777
Nedbetalt i år	473 042
	<u>-24 998 411</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 998 411

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1947	-216 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-216 800

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) jun-des. 2023	-365 700
SUM INNETEKTER	-365 700

KOSTNADER

Fjernvarme jun. -des. 2022	297 480
SUM KOSTNADER	297 480

SUM ENERGIAVREGNING	-68 220
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-142 599
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-142 599

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	216 800
Pantelån	24 998 411
Påløpte avdrag	33 159
TOTALT	25 248 370

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 003 200
Tomt	22 578
TOTALT	5 025 778



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 560714. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



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 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

Selskapsnummer: 4710 Selskapsnavn: AS Christiesgt 13

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>Elisabeth Hopteigen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>tor sørensen Og bulent dogani</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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Gelender i oppgang 17

Årsmøtet ønsker ikke å montere gelender i oppgangen.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet godkjenner fordeling av honorar

For

Mot

Sak 7 Andre honorar

Årsmøtet godkjenner fordeling av honorar for oppgangsansvarlige

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Luan Thanh Thai

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jonathan Hemstad

Sak 9 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Velges På dugnad

Velges På dugnaden



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.