



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 058 757
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

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:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 221 181	3 874 544
Sum inntekter		4 221 181	3 874 544
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		3 411 234	2 317 720
Sum kostnader		3 650 844	2 557 330
Driftsresultat		570 337	1 317 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 822	27 719
Sum finansinntekter		31 822	27 719
Annen finanskostnad		1 255 228	682 899
Sum finanskostnader		1 255 228	682 899
Netto finans		-1 223 406	-655 180
Resultat før skattekostnad		-653 069	662 034
Årsresultat		-653 069	662 034
Totalresultat		-653 069	662 034
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-653 069	662 034
Sum overføringer og disponeringer		-653 069	662 034



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		19 525 744	19 525 744
Sum varige driftsmidler		19 525 744	19 525 744
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		96 865	65 278
Sum finansielle anleggsmidler		96 865	65 278
Sum anleggsmidler		19 622 608	19 591 021
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		192 237	166 789
Sum fordringer		192 237	166 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 003	743 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 003	743 943
Sum omløpsmidler		415 240	910 732
SUM EIENDELER		20 037 849	20 501 754

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 900	6 900
Sum innskutt egenkapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 973 968	8 320 899
Sum opptjent egenkapital		-8 973 968	-8 320 899
Sum egenkapital		-8 967 068	-8 313 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 159 266	25 989 127
Øvrig langsiktig gjeld		2 430 506	2 400 916
Sum annen langsiktig gjeld		28 589 772	28 390 043
Sum langsiktig gjeld		28 589 772	28 390 043
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		154 438	5 554
Leverandørgjeld		260 707	420 156
Sum kortsiktig gjeld		415 145	425 710
Sum gjeld		29 004 917	28 815 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 037 849	20 501 754



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445683

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 058 757
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 221 181	3 874 544
Sum inntekter		4 221 181	3 874 544
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		3 411 234	2 317 720
Sum kostnader		3 650 844	2 557 330
Driftsresultat		570 337	1 317 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 822	27 719
Sum finansinntekter		31 822	27 719
Annen finanskostnad		1 255 228	682 899
Sum finanskostnader		1 255 228	682 899
Netto finans		-1 223 406	-655 180
Resultat før skattekostnad		-653 069	662 034
Årsresultat		-653 069	662 034
Totalresultat		-653 069	662 034
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-653 069	662 034
Sum overføringer og disponeringer		-653 069	662 034



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

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

19 525 744

19 525 744

Sum varige driftsmidler

19 525 744

19 525 744

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

96 865

65 278

Sum finansielle

anleggsmidler

96 865

65 278

Sum anleggsmidler

19 622 608

19 591 021

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

192 237

166 789

Sum fordringer

192 237

166 789

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

223 003

743 943

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

223 003

743 943

Sum omløpsmidler

415 240

910 732

SUM EIENDELER

20 037 849

20 501 754

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

6 900

6 900

Sum innskutt egenkapital

6 900

6 900

Opptjent egenkapital



Udekket tap	8 973 968	8 320 899
Sum opptjent egenkapital	-8 973 968	-8 320 899
Sum egenkapital	-8 967 068	-8 313 999
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 159 266	25 989 127
Øvrig langsiktig gjeld	2 430 506	2 400 916
Sum annen langsiktig gjeld	28 589 772	28 390 043
Sum langsiktig gjeld	28 589 772	28 390 043
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	154 438	5 554
Leverandørgjeld	260 707	420 156
Sum kortsiktig gjeld	415 145	425 710
Sum gjeld	29 004 917	28 815 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 037 849	20 501 754



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3560

Christianslund Borettslag



Velkommen til årsmøte i Christianslund Borettslag

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 26. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3560>

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. Ekstra styrehonorar for 2023-2024
7. Parkering og lading bak Paulk Holmsensvei 16-18
8. Vask svalgangen, hvit under taket + gjerde/gelender
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Christianslund Borettslag



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

Joachim Wisbech fra OBOS 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

Tuva Haakegaard og Marta Jonsdottir 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 at årets resultat føres som udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3560 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

Sak 6

Ekstra styrehonorar for 2023-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i perioden siden sist generalforsamling perioden 20. april 2023 – 23.april 2024 hatt en ekstra høy arbeidsbelastning. Dett har medført høy belastning på styreleder fordi det har vært saker som har kommet på boret som har vært svært utfordrende og håndtere. Eksempelvis gjelder dette Fredrikstad kommune sin håndtering av kommunale beboere i borettslaget det er har vært flere dødsfall i Paul Holmsensvei 16 – 18. Men vi har også hatt en sak som har kostet oss svært mye arbeid og vært veldig belastende som har handlet om en utfordrende beboer hvor juridisk avdeling i OBOS har vært inne i bilde og gitt oss uvurderlig hjelp og støtte. Det er også andre forhold som har gjort at vi har hatt en stor arbeidsbelastning dette året som det å håndtere prosjekter som bunnledningen i teglsteinsblokka som stilte krav til oss som styret når det gjelder å gjennomføre tiltak for å bedre forholdene for beboerne.

Styret er av den oppfatning av at vi har valgt å ta ansvar for de oppgaver som har kommet på bordet og gjort det vi har hatt råderett over å gjøre for å løse de utfordringer som har dukket opp. Ansvaret vårt er å sørge for et trygt og godt bomiljø og at borettslaget er i funksjonell stand. Det er fortsatt et stykke å gå før de største prosjektene er landet, men vi har løst mange oppgaver dette året. Se også «styrets arbeid» for en oversikt over hva som er blitt gjennomført.

Styret ber derfor om 70.000,- til økt styrehonorar fra Generalforsamlinga 23. april.



Styret foreslår at grunnet stor arbeidsbelastning 2023/24 ber styret generalforsamlingen om å godkjenne eksisterende styrehonorar og et ekstra påslag på 70.000 fordelt på styremedlemmene etter følgende brøk

Styreleder: 40.000

Styremedlem 1: 20.000

Styremedlem 2: 5.000

Varamedlem: 5.000

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Styret får kr 70 000,- ekstra grunnet ekstra belastning i perioden

Sak 7

Parkering og lading bak Paulk Holmsensvei 16-18

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tobias Arnesen Eier

3. mars kl. 14.50

Hei, ønsker å komme med forslag til årsmøtet. Borettslaget bør se på muligheten til å tilrettelegge for parkering bak Paul Holmsens vei 16 og 18 for å avlaste parkering langs veien. Kan også se på muligheten for å sette opp elbilladere på samme plass, da flere av beboerne i leilighetene i området kjører elektrisk bil.

Ser at de grønne arealene ikke benyttes og at gruslegging eller asfaltering skaper mindre vedlikehold.

Styrets innstilling

Borettslaget trenger grøntareal rundt blokkene. Dette skaper trivsel og det er viktig at grøntområder bevares. Tørkestativet på gressplen er i bruk om sommeren og bør være mulig å kunne benytte sommerstid.

Lademuligheter finnes ved garasjeanlegget i Christianslund Allé. Der er det 4 el-bil ladere som borettslagets andelseiere kan benytte. Det vil på sikt etableres et bedre parkeringsanlegg der garasjene står i dag. De er i dårlig stand og område har stort behov for fornyelse. Styret har lenge sett på muligheter for å øke parkeringsløsningene i dette området. Som vil bli tilgjengelig for alle beboere i borettslaget.

Styret forslår at grønt arealene forblir som de er. Og at styret jobber for å finne bedre løsninger der garasjeanlegget er i dag i Christianslund Allé. Borettslaget trenger grøntareal rundt blokkene. Tørkestativet på gressplen er i bruk om sommeren og bør være mulig å kunne benytte sommerstid.

Det er mulighet for å lade ved garasjene i dag. På sikt skal ses på anlegge et bedre parkeringsområde der borettslagets garasjeanlegg er i dag.

Borettslaget har flere vedlikeholdsoppgaver som nå prioriteres og finansieres



Styret forslår at grønt arealene forblir som de er.

Forslag til vedtak

Grønt arealene forblir som de er og at styret jobber videre med parkeringen i Christinaslund Allé

Sak 8

Vask svalgangen, hvit under taket + gjerde/gelender

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Min sak er at jeg ønsker at vasking av det hvite under taket på 16 og 18 blir prioritert så det ikke råtner og vi må verste fall ut med nytt tak på både 16 og 18

Gjerdet er ganske møkkete også men tror de som bor i 16 og 18 kan klare å vente. så det kan blir gjort en annen dag.

Vh Line Linnea Heiaas 16 L

Ole Sørås – 4. Mars 2024 kl 18.31

Ønsker å få vasket og muligens også malt terrassen / svalgangene i 16 og 18.

Takene over svalgangene er også fulle av mugg og bør vaskes med kraftvask og høytrykkspyles og males. Hvis råte i trematerialet, bør det sjekkes og skiftes ut der det er nødvendig. Det samme gjelder gjerdet/gelenderet på begge svalgangene. Det er skittent og stygt og trenger og vaskes med høytrykkspyler / kraftvask eller liknende.

Styrets innstilling

Styret tar initiativ til at takgesims og møne på Paul Holmsensvei 16 – 18 blir vasket med kraftvask slik at mugg fjernes og at gelender på svalgangene blir spylt med høytrykkspyler. Dette er på høy tid at blir vasket og vi skal sørge for at dette skjer i mai/juni.

Hvis det trengs å gjøres ytterligere tiltak for å sikre gode flater på taket og på gelenderet, så skal vi sørge for at snekker/maler tar seg av dette i løpet av juni.

Svalgangene vil bli malt med sklisikker maling og det gjøres etter at entreprenør har gjort ferdig betongarbeidene på svalgangene.

Forslag til vedtak

Styret får arbeidet utført

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Vi øker styrets sammensetning fra 4 til 5 personer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørg Gulliksen
- Mone Antonsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lene Henriksen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Christian Alnæs

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Fredrick Hoffeker



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Christian Alnæs	Paul Holmsens Vei 10
Styremedlem	Björg Synnøve Gulliksen	Paul Holmsens Vei 6 B
Styremedlem	Fredrick Hoffeker	Paul Holmsens Vei 4 D
Varamedlem	Mone Helen Antonsen	Paul Holmsens Vei 16 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Tom Christian Alnæs	Paul Holmsens Vei 10
Varadelegert	Fredrick Hoffeker	Paul Holmsens Vei 4 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: clborettslag@outlook.com Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Christianslund Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Christianslund Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950058757, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 106 3

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Christianslund Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid i perioden 20. april 2023 – 23.april 2024

Ordinær generalforsamling ble gjennomført fysisk på Rebellkollektivet på Trossvikstranda 20.april2023. Her ble årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2022 gjennomgått og godkjent.

Det ble gjort gjenvalg av styreleder og et styremedlem for 2 år og et varamedlem ble valgt for et år. Styret består i dag av styreleder, to styremedlem og et varamedlem.

Varamedlemmet blir innkalt til alle møter.

Styret har siden generalforsamling 20. april 2022 avholdt månedlige styremøter hvor en rekke saker har vært oppe til behandling. Det har i alt blitt avholdt 11 formelle møter hvor det har blitt ført protokoll.

Styret har arbeidet med flere saker i innværende år. Diss er:

Renovering av pipe i Paul Holmsensvei 6

Det ble klart våren 2023 at det var et dårlig pipeløp i Paul Holmsensvei 6. Dette medførte blant annet at det kom røyk ut i leilighet i 2. etasje i oppgangen. Dette var i en nyrenovert leilighet som var eid av Fredrikstad kommune. Ved inspeksjon av Fredrikstad feiervesen, ble det funnet ut at dette pipeløpet måtte renoveres for å tilfredsstille branntekniske krav. Styreleder tok da kontakt med Backe Østfold som raskt sa at dette var et arbeide de kunne ta på seg. Ettersom dette er et større og erfarent firma som tidligere har gjort en del arbeider i borettslaget, så landet vi på Backe Østfold.

Pipa ble rehabilitert i september og arbeidet kostet borettslaget 98.750.-

Dette er et brann og sikkerhetstiltak som er helt nødvendig for at det kan gjøres sikker fyring i ildsteder i oppgangen som er tilknyttet pipa.

Etablering av plattinger for avfallsdunker utenfor hver oppgang av teglsteinsblokka.

Styret tok kontakt med en rekke firma for å få tilbud på etablering av plattinger for avfallsdunker utenfor teglsteinsblokka Paul Holmsensvei 6 – 14. Firmaet Park og Anlegg fikk jobben og gjorde en fin jobb med å etablere steinsatte plattinger med kantstein foran hver oppgang. I tillegg fikk vi utført asfaltering av inngangspartiene noe som var på høy tid. Dette gir også en riktig ledning av regnvann vekk fra inngangspartiene og ut på hovedveien. Plattingene gir et renslig og ryddig inntrykk av inngangspartiene og letter Fredrikstad renovasjon sin håndtering av avfallsdunkene.

Utskifting av ståldører i Christianslund Allé 22

Kvalsvik bygg ble valgt etter en anbudsrunde på utskifting av ytterdører i Christianslund Allé 22. OBOS prosjekt prosjekterte jobben for borettslaget. Grunnet svært lang ventetid på produksjon av dørene, så ble ikke dørene installert før i januar 2024. Dette sjøl om vi hadde bestilt arbeidene i august 2023. Styret er veldig oppgitt over at arbeidene fortsatt ikke er ferdigstilt da disse dørene også må skiftes ut grunnet en produksjonsfeil. Først når de nye dørene er på plass, vil arbeidene bli helt ferdigstilt og koblet opp til prottelefon anlegget.

Strømpetrekking av bunnledning i Paul Holmsensvei 6 – 14 og i Paul Holmsensvei 4.

I 2018 fikk vi beskjed av OBOS prosjekt av bunnledningen i teglsteinsblokka var kritisk og at den burde utbedres. Vi har derfor siden 2019 forsøkt å finne en entreprenør som kunne gjøre denne jobben.

Bunnledningen ble undersøkt av Østfold høytrykk og vedlikehold AS og det ble funnet store mengder rust og avleiringer og stedvis større lekkasjer til grunnen.



En bunnledning har gjennomsnittlig en levetid på 50 år. Borettslaget er bygget i 1955. Bunnledningen er derfor langt over levetiden og burde strømpetrekkes. Det vil si at den rehabiliteres og sikres slik at rørene får 50 nye år levetid.

8. juni vedtok styret å finansiere arbeidene med å strømpetrekke bunnledningene i teglsteinsblokka og fem mannsboligene sør for teglsteinsblokka. Etter en anbudsrunde gjort av OBOS prosjekt, ble Vestfold rørfornyng valgt som entreprenør. Vi takket ja til tilbudet fra Vestfold rørfornyng i november 2023. Tilbudet gjaldt strømpetrekking av bunnledning med forgreininger i Paul Holmssens vei 6 – 14 og Paul Holmsensvei 4. Avtalen var at de skulle gjennomføre arbeidene i desember 2023. Styret var da ikke klar over at Vestfold rørfornyng måtte komme tilbake i januar 2024 å utføre de resterende arbeidene. Da styret ble klar over at arbeidene ville bli utført i den desidert sterkeste kuldeperioden vinteren 2024, så forsøkte vi å få arbeidene utsatt til sommeren. Det fikk vi ikke gjort. Og vi satte i dermed i verk tiltak for å bedre beboernes sikkerhet og lette tilgang til toalett i de tre dagene arbeidene pågikk. Bunnledningene var fulle av rust og avleiringer og var flere steder i stykker. Strømpetrekkingen er sikret at bunnledningen nå ikke vil kollapse og vi har sørget for at lekkasje av avløpsvann ikke lenger vil skje til grunnen. Dette har vært et svært viktig arbeide.

Samlet kostnad i tilbudet var 318.750.-

Andre ting vi har gjort i løpet av året:

- Firesafe har byttet alle slukkerperapparatene høsten 2023 og de gamle slukkerne ble samlet inn i januar 2024.
- AF gruppen har utført årlig service på varmesentralen i Paul Holmsensvei 16 og 18.
- Bravida har utført årlig service på brannvarslingsanlegget i hele borettslaget
- Vi har hengt opp et skilt: «Parkering forbudt for uvedkommende på parkeringsanlegget i Christianslund Allé.»
- Vi har kjøpt inn en del snømåker til alle oppgangene etter at den del ble tatt av uvedkommende i løpet av den verste snø perioden i vinter
- Vi har hatt service på deler porttelefonanlegget fordi det sluttet å fungere i nr. 10 og nr. 2
- Det er blitt utført tilstandsvurdering av leilighet 16A som viste seg å være utsatt for store fukt og muggsopp utfordringer fordi deler av endeveggen er blitt skadet av vann og at veggen har sprukket opp.
- Styret har gjennom 2023/24 skrevet utallige mails og tatt mange mange telefoner til ulike aktører, OBOS, OBOS prosjekt osv. fordi det har vært behov for dialog med alle involverte aktører.
- Styret deltok på høstseminar arrangert av OBOS høsten 2023
- Et styremedlem har deltatt på seminar i regi av Firesafe i Oslo.
- Alle piper ble feid høsten 2023. Enkelte piper ble frest opp grunnet mye bek og sot. Dette er preventivt for pipebrann.
- Styret har vedtatt å velge MOVEL som ny administrator på el-bil ladepunktene. Dette fremfor Plugpay som har stått for administreringen per i dag.
- Vi har foretatt service på ladepunktene på garasjeanlegget.
- Det ble avholdt dugnad juni 2023.

Renhold:

Styret ba RenBolig om å utvide vaskerutiner for renhold i borettslaget. Det gjelder blant annet vaske av trappekanter, vindusposter og gjøre en ekstra vask av alle trappeoppganger samt vinduer og vindusposter hvert kvartal.

Styret vil gjerne ha tilbakemeldinger på hvordan det oppleves at vask av borettslaget er per i dag. Vi gir oss ikke før det er tilfredsstillende renhold.

Økonomi i borettslaget**Finansiering av vedlikeholdsprosjekter**

Styret vedtok 8. juni at det skulle innhentes lån på 5 millioner kr for finansiere av vedlikeholdsprosjekter i perioden 2023 - 2024. Det ble enighet om at nåværende lån skulle kunne økes med kr 5 millioner og refinansiere nåværende, samt øke løpetiden til 30 år. Dette medfører at alle prosjekter styret setter i gang i borettslaget vil kunne finansieres av dette lånet. Midler blir først løst ut fra dette lånet når det foreligger en kontrakt og en kostnadsramme for et prosjekt som gir grunnlag for å frigi midler fra dette lånet til å finansiere det aktuelle prosjektet.

Dette har blitt gjort ved:

- Rehabilitering av pipe i PH vei 6
- Etablering av nye plattinger utenfor hver oppgang til PH vei 6 – 14
- Det vil bli gjort for arbeidene med trappeoppgangene i PH vei 6 – 14
- Skifte av ståldører i Christianslund Allé 22.
- Rørfornyingsarbeidene av Vestfold rørfornyning for teglsteinsblokka og PH vei 4.

Avdragsfrihet på lånet vårt

Vi har vedtatt å be OBOS banken om ett års avdragsfrihet fra 1. februar 2024.

Borettslagets likviditet

Borettslagets løpende likviditet er ikke spesielt sterk, men den på et nivå at vi holder oss flytende. Når de største utfordrende vedlikeholdsprosjektene er unnagjort, så bør borettslaget jobbe for å øke likviditet samt nedbetale gjeld.

Av lånet på 5 millioner er 500.000.- omgjort til likviditetslån for å opprettholde god drift i borettslaget og for å dekke løpende utgifter.

ENOVA støtte

Styret har søkt ENOVA om 50 % støtte til energikartlegging av borettslaget.

Nabobråk:

Vi har i løpet av dette året 2023 – 2024 måttet håndtere en veldig lite hyggelig sak der vi til slutt var nødt til å be om bistand fra juridisk avdeling hos OBOS. Dette medførte omfattende ressursbruk for styreleder av tid og krefter. Det har vært flere politiaksjoner på den aktuelle adressen, og det har vært omfattende kontakt med politi, etterforskere og andre involverte. Det endte med at leiligheten ble besluttet tvangssolgt grunnet omfattende nabobråk og at konsekvensen av forholdene rundt den aktuelle leiligheten skapte en svært lite hyggelig situasjon for naboene. Vi er glade for at dette boforholdet nå er avsluttet og at livet kan gå videre for beboeren selv og for naboene på en slik måte at det ikke lenger er til sjenanse for naboene til den aktuelle adressen og andre naboer i Paul Holmsensvei.

Styret har brukt så mye ressurser på dette boforholdet. Mye tid og mye ressurser.



Kontakt med politi og helsevesen

Styret har vært mye i kontakt med politiets operasjonssentral i løpet av innværende periode. Dette er i stor grad grunnet naboboråk og bråk som har vært svært urovekkende for naboer i borettslaget. Vi har også hatt et fokus på bekjempelse av salg og bruk av narkotika og har vært i kontakt med Fredrikstad politikammer og også etterforskere der for at dette skal til livs i borettslaget i de saker som vi er kjent med.

Styret har også vært i kontakt med kommuneoverlegen i Fredrikstad kommune i flere saker grunnet sterk bekymring for håndtering av beboere som har hatt behov for helsehjelp, men også at vi mener Fredrikstad kommune ikke har tatt sitt ansvar i enkelte saker.

Dette mener vi har vært en viktig jobb som har tatt tid og ressurser av oss i styret.

Politianmeldelser:

Styret har politianmeldt to forhold i løpet av perioden. Dette har vært knusing av tre større vinduer i teglsteinsblokka og knusing av brannutløser og hærverk på postkasser i Paul Holmsenvei 4.

Begge forhold ble henlagt. Styret vurderer å klage på henleggelsen når det gjelder knusingen av vinduene.

Medieoppslag

Styreleder var ute i lokalavisene rundt påske 2023. Saken gjaldt forhold knyttet til de kommunale leilighetene. Dette var en svært belastende sak, og tøffe forhold som styreleder mente burde belyses av lokale medier fordi styret mener Fredrikstad kommune fraskrev seg sitt ansvar.

Samhandlingsmøte med Fredrikstad kommune

Styret har hatt to samhandlingsmøter med Fredrikstad kommune. Ett møte januar 2023 og ett møte i september 2023. I det første møte stilte leder av Boligbygg og forvalter boligbygg i tillegg til representanter fra Tildelingskontoret. I møtet i september så møtte Boligbygg og en jurist fra Fredrikstad kommune. Vi stilte oss noe undrende til at vi møtte en jurist, men det ga oss ingen konsekvenser som vi er kjent med.

Borettslaget har hatt en sak gående med fredrikstad kommune som gjelder Paul Holmsensvei 16 – 18. Styret mener Fredrikstad kommune ikke tar sitt ansvar overfor kommunale beboere i blokka og i borettslaget generelt. Vi er svært kritiske til hvordan kommunale beboere blir behandlet og vi kommer i vårt videre arbeid til å jobbe for at de kommunale beboerne i vårt borettslag skal ha en trygg og god bosituasjon. Dette mener vi per i dag ikke er tilfredsstillende og vi kommer til å jobbe for at Fredrikstad kommune tar det ansvaret vi mener de bør ta.

Planer for 2024 – oppstart av nye prosjekter

- **Trappeoppganger i teglsteinsblokka:**

Styret har nå signert kontrakt med Lasse Holst om å rehabilitere trappeoppgangene i teglsteinsblokka. Dette arbeidet er kontraktfestet å ha en kostnad på 765.176.-

Arbeidene omfatter å rehabilitere alle trappeoppgangene i teglsteinsblokka samt bytte av alle dører mot bakgård på kjellernivå. Dørene per i dag er gamle og vanskelig å åpne og lukke og er ikke forsvarlig låst. Dette ønsker vi å endre. Kontrakten omfatter også å bytte utgangsdørene i nr. 12 og nr. 8. Vi ønsker en sikkerhet og funksjonalitet i blokka som er bedre enn det den er i dag.

- **Rehabilitering av svalganger i Paul Holmsensvei 16 – 18:**

Det jobbes med å finne entreprenør til å starte rehabilitering av svalganger for 16 – 18. Dette forventes å bli gjort høsten 2024. Blant annet sørge for at dårlig mur og sement blir byttet ut og reparert og reparere de deler av rekkverket som har stor påvirkning av rust. Trapp ned mot vei er også i dårlig forfatning og har behov for å bli rehabilitert. Dette er et omfattende arbeide og er helt nødvendig. Vi har ikke noe kostnadsoverslag på dette enda.

- **Rehabilitering av balkonger i teglsteinsblokka**

Samtidig med tilbudsinnhenting for svalgangene, ses det på rehabilitering av balkongene på teglsteinsblokka. Det er flere forhold som gjør at balkongene bør rehabiliteres. Dette er blant annet at rekkverk er gammelt og dårlig, sementfundamentene trengs å repareres, rekkverk er for lavt til å innfri dagens sikkerhets standard og vi ønsker at balkongene skal være både sikre, reparert og ha et godt estetisk uttrykk for blokka.

- **Energikartlegging:**

Styret vil sørge for at det skjer en energikartlegging av borettslaget i løpet av 2024. Styret har tatt initiativ til dette overfor OBOS, men har enda ikke fått tildelt en energikartlegger. Høyst sannsynlig vil dette komme til å bli konsulent Emilie Olsen fra OBOS prosjekt.

- **Renovering av endevegg og framside av Paul Holmsensvei 16.**

Det er store fuktskader på endevegg og framside av Paul Holmsensvei 16.

Dette har ført til store skader på fasade og det ser ut til at hele endevegg og framside og muligens deler av bakside av Paul Holmsensvei 16 må dreneres.

Beboere i Paul Holmsensvei 16A er grunnet flere år med store fuktproblemer nå blitt hentet ut av denne boligen og blitt bosatt i teglsteinsblokka. Vi har ikke vært klar over hvor store fukt og muggsopp problemer denne leiligheten har hatt, og vi er glade for at dette nå er oppklart.

Antatt oppstart av rehabiliteringsprosjektet er i starten av høsten 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak piperehabilitering og slutføring av rørfornyng

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettet med en økning på 10%, men eiendomsskatten er budsjettert uten endring.

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 Christianslund Borettslag.

Lån

Christianslund Borettslag har lån i:

OBOS boligkreditt, se note 16

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med 5,3 % økning grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Christianslund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christianslund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 950058757-Årsrapport og regnskap.pdf



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>.

Sarpsborg, 12. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		485 022	557 477	485 022	95
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-653 069	662 034	418 050	129 446
Tillegg for nye langsiktige lån	16	26 190 223	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-26 020 084	-734 127	-554 000	-502 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 997	-362	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-484 927	-72 455	-135 950	-372 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		95	485 022	349 072	-372 459
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		415 241	910 732		
Kortsiktig gjeld		-415 145	-425 710		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		96	485 022		



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 149 564	3 855 406	4 159 000	4 348 000
Ladeinntekter EL-bil		21 617	10 080	0	15 000
Andre inntekter	3	50 000	9 058	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 221 181	3 874 544	4 159 000	4 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-29 610
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 875	-6 000	-7 875
Forretningsførerhonorar		-174 965	-167 915	-176 310	-185 463
Konsulenthonorar	7	-151 470	-57 310	-20 000	-50 000
Kontingenter		-16 700	-13 800	-13 800	-16 700
Drift og vedlikehold	8	-1 046 242	-317 000	-321 500	-267 000
Forsikringer		-279 045	-239 136	-263 049	-306 945
Festeavgift		-97 315	-97 315	-97 316	-97 315
Kommunale avgifter	9	-765 284	-676 825	-701 645	-831 673
Ladekostnader EL-bil		-21 143	-11 845	0	-22 000
Energi/fyring	10	-266 442	-211 017	-162 000	-186 463
TV-anlegg/bredbånd		-336 594	-361 550	-322 000	-353 423
Andre driftskostnader	11	-248 534	-158 131	-155 400	-246 687
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 650 844	-2 557 330	-2 478 630	-2 811 154
DRIFTSRESULTAT		570 337	1 317 214	1 680 370	1 551 846
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 822	27 719	25 000	27 000
Finanskostnader	13	-1 255 228	-682 899	-1 287 320	-1 449 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 223 406	-655 180	-1 262 320	-1 422 400
ÅRSRESULTAT		-653 069	662 034	418 050	129 446
Overføringer:					
Udekket tap		-653 069	0		
Reduksjon udekket tap		0	662 034		



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 525 744	19 525 744
Miljøbankkonto, øremerket		96 865	65 278
SUM ANLEGGSMIDLER		19 622 609	19 591 021
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		192 237	166 789
Driftskonto OBOS-banken		220 399	442 819
Sparekonto OBOS-banken		2 605	301 125
SUM OMLØPSMIDLER		415 241	910 732
SUM EIENDELER		20 037 849	20 501 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	15	-8 973 968	-8 320 899
SUM EGENKAPITAL		-8 967 068	-8 313 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 159 266	25 989 127
Borettsinnskudd	17	2 336 000	2 336 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	94 506	64 916
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 589 772	28 390 043
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		260 707	420 156
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		123 481	5 554
Påløpte avdrag		30 957	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		415 145	425 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 037 849	20 501 754
Pantstillelse	19	31 300 000	27 900 000

Vedlegg 1

20 av 31

3560 Årsrapport og regnskap.pdf



Garantiansvar

Fredrikstad, 02.04.2024

Styret i Christianslund Borettslag

Tom Christian Alnæs/s/

Björg Synnøve Gulliksen/s/

Fredrick Hoffeker/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.

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. 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	3 775 224
Brensel	329 316
Garasjeleie	54 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 159 200

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 149 564

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

PREMIE Telenor	50 000
SUM ANDRE INNETEKTER	50 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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 210 000.

I tillegg har styret fått dekket Julebord for kr 3 090, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-60 156
OBOS Prosjekt AS	-64 610
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 704
SUM KONSULENTHONORAR	-151 470

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-275 993
Drift/vedlikehold VVS	-249 059
Drift/vedlikehold elektro	-64 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-309 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 895
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 869
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 501
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 094
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 046 242

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-154 176
Kommunale avgifter	-611 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-765 284

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-180 242
Varmesentralen	-79 587
Strøm oljefyr el.bereder	-6 613
SUM ENERGI / FYRING	-266 442

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 905
Driftsmateriell	-627
Lyspærer og sikringer	-7 056
Vaktmestertjenester	-88 750
Renhold ved firmaer	-67 770
Snørydding	-43 848
Andre fremmede tjenester	-10 727
Kontor- og datarekvisita	-1 540
Trykksaker	-1 525
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 090
Andre kontorkostnader	-3 291
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-3 197
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 534

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 601
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 041
SUM FINANSINNTEKTER	31 822

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 114 771
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-128 481
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-330
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 646
SUM FINANSKOSTNADER	-1 255 228

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	10 309 235
Rehabilitering 1999 - 2002	9 216 509
SUM BYGNINGER	19 525 744

Gnr.209/bnr.3 og 106

Tomten er festet. Fornytt kontrakt for 50 år fra 1996.

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

**NOTE: 15****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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020 -26 653 531

Nedbetalt tidligere 664 404

Nedbetalt i år 25 989 127

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -26 190 223

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 30 957

-26 159 266

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -26 159 266

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955 -2 336 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 336 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -94 506

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -94 506

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 336 000
Pantelån	26 159 266
Påløpte avdrag	30 957
TOTALT	28 526 223

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

Bygninger	19 525 744
TOTALT	19 525 744



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962843. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Skiftet utgangsdører i Christianslunds alle	
2023 - 2024	Strømtrekking bunnledning 6-14 og nr 4	
2023	Rehab pipe i oppgang 6	
2023	6-14 fikk nye plattinger til renovasjons	dunkene
2021	Nytt calling anlegg (ikke i 16-18)	
2020	Rehab balkonger Christianslund alle	
2020	Malt fasade, trappe opp og inngangsdører	Nye inngangsdører i Paul Holmsensvei 2-4
2020	Platting i nr 16 til renovasjon	
2018 - 2018	Utskifting oljefyr	Oljefyr er skiftet ut, varmpumpe er installert.
2018 - 2019	VVS-anlegg og våtrom	Rehabilitering av VVS-anlegg og våtrom i Paul Holmsens vei 16 - 18
2014 - 2015	Utskifting av vinduer og balkongdører	216 vinduer og balkongdører ble skiftet ut. Eliassen Bygg AS utførte arbeidet.





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 26.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.24

Selskapsnummer: 3560 Selskapsnavn: Christianslund Borettslag

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>Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tuva Haakegaard og Marta Jonsdottir 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Ekstra styrehonorar for 2023-2024

Styret får kr 70 000,- ekstra grunnet ekstra belastning i perioden

- For
 Mot

Sak 7 Parkering og lading bak Paulk Holmsensvei 16-18

Grønt arealene forblir som de er og at styret jobber videre med parkeringen i Christinaslund Allé

- For
 Mot

Sak 8 Vask svalgangen, hvit under taket + gjerde/gelender

Styret får arbeidet utført

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørg Gulliksen
 Mone Antonsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Anne Lene Henriksen



Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tom Christian Alnæs

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Fredrick Hoffeker



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.