



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 724 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS CHRISTOFFERSTUNET
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 164 492	2 922 524
Sum inntekter		3 164 492	2 922 524
Kostnader			
Lønnskostnad		99 837	99 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 667	16 250
Annen driftskostnad		5 640 991	2 247 463
Sum kostnader		5 762 495	2 363 551
Driftsresultat		-2 598 003	558 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		128 230	30 166
Sum finansinntekter		128 230	30 166
Annen finanskostnad		763 021	478 060
Sum finanskostnader		763 021	478 060
Netto finans		-634 791	-447 894
Resultat før skattekostnad		-3 232 794	111 079
Årsresultat		-3 232 794	111 079
Totalresultat		-3 232 794	111 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 232 794	111 079
Sum overføringer og disponeringer		-3 232 794	111 079



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		1 607 543	1 100 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 430 240	4 451 907
Sum varige driftsmidler		6 037 783	5 552 318
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 037 783	5 552 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		236 216	330 802
Sum fordringer		236 216	330 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 066	5 432 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 066	5 432 218
Sum omløpsmidler		1 403 283	5 763 020
SUM EIENDELER		7 441 066	11 315 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 528 542	4 295 749
Sum opptjent egenkapital		-7 528 542	-4 295 749
Sum egenkapital		-7 426 542	-4 193 749
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 288 039	13 833 995
Øvrig langsiktig gjeld		1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 405 039	14 950 995
Sum langsiktig gjeld		14 405 039	14 950 995
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 274	3 564
Leverandørgjeld		297 464	499 193
Annen kortsiktig gjeld		45 831	55 335
Sum kortsiktig gjeld		462 569	558 092
Sum gjeld		14 867 608	15 509 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 441 066	11 315 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398665

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 724 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS CHRISTOFFERSTUNET
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 164 492	2 922 524
Sum inntekter		3 164 492	2 922 524
Kostnader			
Lønnskostnad		99 837	99 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 667	16 250
Annen driftskostnad		5 640 991	2 247 463
Sum kostnader		5 762 495	2 363 551
Driftsresultat		-2 598 003	558 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		128 230	30 166
Sum finansinntekter		128 230	30 166
Annen finanskostnad		763 021	478 060
Sum finanskostnader		763 021	478 060
Netto finans		-634 791	-447 894
Resultat før skattekostnad		-3 232 794	111 079
Årsresultat		-3 232 794	111 079
Totalresultat		-3 232 794	111 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 232 794	111 079
Sum overføringer og disponeringer		-3 232 794	111 079



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

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		1 607 543	1 100 411
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 430 240	4 451 907
Sum varige driftsmidler		6 037 783	5 552 318
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 037 783	5 552 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		236 216	330 802
Sum fordringer		236 216	330 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 066	5 432 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 066	5 432 218
Sum omløpsmidler		1 403 283	5 763 020
SUM EIENDELER		7 441 066	11 315 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 528 542	4 295 749
Sum opptjent egenkapital	-7 528 542	-4 295 749
Sum egenkapital	-7 426 542	-4 193 749
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 288 039	13 833 995
Øvrig langsiktig gjeld	1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld	14 405 039	14 950 995
Sum langsiktig gjeld	14 405 039	14 950 995
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	119 274	3 564
Leverandørgjeld	297 464	499 193
Annen kortsiktig gjeld	45 831	55 335
Sum kortsiktig gjeld	462 569	558 092
Sum gjeld	14 867 608	15 509 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 441 066	11 315 338



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

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. 5699

Christofferstunet AS



Velkommen til generalforsamling i Christofferstunet AS

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 generalforsamlingen:

29. april 2024 kl. 18:00, Bakkehaugen kirke.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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 Christofferstunet AS



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

Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er foreslått.

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

Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er foreslått til å føre protokoll. Protokollvitner velges i møtet.



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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Trygve Madsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Haugan
- Andreas Stabrun Smith
- Anna-Lena Johansson
- Hege Tiller

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Rauken



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Trygve Madsen	Christophers Vei 3
Styremedlem	Andreas Haugan	Christophers Vei 18
Styremedlem	Anna-Lena Johansson	Christophers Vei 5
Styremedlem	Andreas Stabrun Smith	Christophers Vei 9
Styremedlem	Hege Tiller	Christophers Vei 1
Varamedlem	Unni Rauken	Christophers Vei 9

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 Christofferstunet AS

Aksjeselskapet består av 51 leiligheter knyttet til aksjer.

Christofferstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933724182, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

53 141

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

Christofferstunet AS 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 BDO AS.



STYRETS ARBEID

Perioden som har vært:

- Fra mai 2023 til mars 2024 er det avholdt 10 styremøter.
- Miljøtiltak utearealer
 - Busker, hekker, trær og annen beplantning er stelt og klippet. Dette er gjennomført av gartnerfirma som vi har tegnet avtale med for videre oppfølging og stell av vår hage.
 - Tildekking av grus på baksiden av garasjene
- Tilstandsrapport/rehab fasader
 - Rehabilitering av fasader på bygningene 18-22 er gjennomført av Thorendahl med OBOS prosjekt engasjert for oppfølging av arbeidet. Det ble oppdaget en del skader som er utbedret, og som også medførte forsinkelser i forhold til plan, og også overskridelse av kostnader. Kvaliteten på utførelsen er veldig bra, og bygget fremstår nå som svært tiltalende. Totalprosjektets budsjett er nå estimert til ca MNOK 11.
 - Inngangspartier/dører vil bli pusset opp samtidig med rehabilitering av fasadene.
 - Første del av rehab ble finansiert av midler fra salg av vaktmesterleilighet. Neste del rehab 1-9 har større bygningsmasse og finansieres ved låneopptak. OBOSbanken har innvilget lån MNOK 7 som skal nedbetales på 20 år. Felleskostnadene vil øke med renter og avdrag, estimert av banken til kr 51 000 pr mnd.
 - Forrige arbeid med fasader var i 2007, dvs 16 år siden
- Vannlekkasje
 - Høsten 2023 ble det oppdaget en større vannlekkasje i kjeller i nr 9. Dette viste seg å komme fra rør til sirkulasjonsvannet fra nr 9 over til nr 22. Reparasjonen var omfattende med graving over gaten. Styret besluttet å samtidig bytte også andre rør i grøften og som også var svært tilårskomne – for å unngå evt ny rep/graving på et senere tidspunkt. Reparasjonen er utført av Telemark rør, som ble anbefalt. Tilbudet for reparasjonen ble vurdert som god i forhold til markedet. Total kostnad ble kr 747 000. Kr 700 000 dekker vi av oppsparte midler.
 - Forsikringsselskapet har avkortet erstatning med aldersfradrag slik at kun 15 % ville bli dekket. Allikevel har erstatningen blitt redusert ytterligere – ned til kr 28 000. Vi har klaget på vedtaket – klagen er ennå ikke behandlet.
- Enkel skinne/rampe for enklere transport av sykler og barnevogner ned til sportsbod er montert som en test i nr 1. Dette fungerer fint, og tiltaket videreføres til de andre oppgangene. Kostnad er ca kr 15 000.
- Diverse:
 - Besvart henvendelser fra beboere.
 - Gjennomfører dugnad

Fremtidige planer:

- Styret har anskaffet en OBOS vedlikeholds modul. Ved hjelp av denne vil det bli utarbeidet en vedlikeholdsplan. Dette skal bidra både til nødvendig planmessig vedlikehold, og også forutsigbarhet i fremtidige kostnader. Planen utvikles i samarbeid med OBOS prosjekt.
- Nødvendige tiltak i forbindelse med brannsikring vil bli kartlagt



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Kommunale avgifter
- Rehab -noe som er skjøvet over til neste trinn

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes rentøkning.

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.

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 940 714.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 7 135 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasadene på 1-9.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå 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 Christofferstunet AS.

Lån

Christofferstunet AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.04.2024:

- Felleskostnader økt med 16 %
- TV/Internett økt fra kr 511 per måned til kr 569 per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS CHRISTOFFERSTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS CHRISTOFFERSTUNET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 51330-2WK1Z-FEYWA-HWCWT-FAE7N-P38PQ



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 14:17:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 51330-2WK1Z-FEYWA-HWCWT-FAE7N-P38PQ

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>

12 av 25

Årsrapport.pdf



Christofferstunet AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 810 665	2 551 624	3 111 000	3 517 000
Andre inntekter	3	353 827	370 900	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 164 492	2 922 524	3 111 000	3 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 337	-12 337	-22 338	-24 100
Styrehonorar	5	-87 500	-87 500	-87 500	-100 000
Avskrivninger	15	-21 667	-16 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 661	-12 624	-12 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-99 855	-96 003	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-8 918	-78 575	-60 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-4 340 412	-805 973	-5 028 000	-7 135 000
Forsikringer		-165 944	-150 398	-165 000	-183 000
Kommunale avgifter	9	-250 909	-463 834	-550 800	-592 000
Energi/fyring		-126 881	-73 012	-80 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-333 028	-287 028	-320 000	-352 000
Andre driftskostnader	10	-306 382	-280 017	-296 500	-331 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 762 495	-2 363 551	-6 724 638	-8 956 100
DRIFTSRESULTAT		-2 598 003	558 973	-3 613 638	-5 439 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	128 230	30 166	0	0
Finanskostnader	12	-763 021	-478 060	-606 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-634 791	-447 894	-606 000	0
ÅRSRESULTAT		-3 232 794	111 079	-4 219 638	-5 439 100
Overføringer:					
Udekket tap		-3 232 794	0		
Reduksjon udekket tap		0	111 079		



Christofferstunet AS

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	947 848	947 848
Rehabilitering	14	507 132	0
Tomt		152 563	152 563
Andre varige driftsmidler	15	4 430 240	4 451 907
SUM ANLEGGSMIDLER		6 037 783	5 552 318
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 293	19 967
Forskuddsbetalte kostnader		91 094	83 264
Energiavregning	20	130 829	227 571
Driftskonto OBOS-banken		49 479	404 970
Sparekonto OBOS-banken		1 117 588	5 027 249
SUM OMLØPSMIDLER		1 403 283	5 763 020
SUM EIENDELER		7 441 066	11 315 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	102 000	102 000
Udekket tap	17	-7 528 542	-4 295 749
SUM EGENKAPITAL		-7 426 542	-4 193 749
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 288 039	13 833 995
Annen langsiktig gjeld	19	1 117 000	1 117 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 405 039	14 950 995
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 831	55 335
Leverandørgjeld		297 464	499 193
Kassekreditt (kassekreditt er avsluttet)		0	0
Påløpte renter		74 793	3 564
Påløpte avdrag		44 481	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		462 569	558 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 441 066	11 315 338



Christofferstunet AS

Pantstillelse	21	18 739 440	18 739 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2024
Styret i AS Christofferstunet

Karl Trygve Madsen

Hege Tiller

Anna-lena Johansson

Andreas Stabrun Smith

Andreas Haugan

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



Christofferstunet AS

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 347 227
Kabel-TV	309 366
Trappevask	108 936
Eiendomsskatt	54 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 820 265

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 810 665

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	57 600
Garasjer	292 800
Ladeinntekter, Plugpay	3 427
SUM ANDRE INNTEKTER	353 827

Inntekter garasje er kat 003 fra prislista, som er stilet mot kto. 3611.

Inntekter parkering er kat 002 fra prislista, som er stilet mot kto. 3610.

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 337
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 337

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 87 500.

I tillegg har styret fått dekket styremøte og vin til 2 styremedlemmer for kr 2 132, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 661.



Christofferstunet AS

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 918
SUM KONSULENTHONORAR	-8 918

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fasaderehabilitering, Thorendahl AS	-3 675 452
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 675 452
Drift/vedlikehold bygninger	-82 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 264
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-139 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 112
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-208 095
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 340 412

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-54 827
Vann- og avløpsavgift	-69 607
Feieavgift	-6 758
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-250 909

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-9 871
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 800
Lyspærer og sikringer	-897
Vaktmestertjenester	-103 844
Renhold ved firmaer	-106 460
Snørydding	-63 265
Andre fremmede tjenester	-2 513
Trykksaker	-510
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 132
Andre kontorkostnader	-726
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-3 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 382



Christofferstunet AS

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 853
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 228
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	334
Rentegodtgjørelse, Oslo kommune	33 815
SUM FINANSINNTEKTER	128 230

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 700
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-233 601
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 635
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 041
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-763 021

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	947 848
SUM BYGNINGER	947 848

Tomten ble kjøpt i 1958.

Gnr.53/bnr.141

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 51.

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

NOTE: 14

REHABILITERING

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	507 132
SUM REHABILITERING	507 132

Prosjektledelse utført av OBOS Prosjekt gjelder rehabilitering av fasade. Skjema for vurdering av påkostning og vedlikehold er vedlagt årsoppgjørskalkyle.



Christofferstunet AS

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2023	44 375		
Avskrevet tidligere	-44 374		1
Container			
Kostpris	155 048		
Avskrevet tidligere	-155 047		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2021	4 404 509		
		4 404 509	
Ladestasjon for el bil nr 2			
Tilgang 2022	16 250		
Avskrevet i år	-5 417		
			10 833
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	48 750		
Avskrevet tidligere	-17 604		
Avskrevet i år	-16 250		
			14 896
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 430 240	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-21 667

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr. 102 000 fordelt på 51 aksjer a kr.2 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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.



Christofferstunet AS

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	90 042	
Nedbetalt i år	36 687	
		-2 373 271

OBOS-banken OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	114 219	
Nedbetalt i år	61 938	
		-4 123 843

OBOS-banken OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-8 209 147	
Nedbetalt tidligere	1 674 783	
Nedbetalt i år	302 679	
		-6 231 685

OBOS-banken OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008	-1 400 938	
Nedbetalt tidligere	697 046	
Nedbetalt i år	144 652	
		-559 240

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 288 039**

Utbetaling for OBOS04 er forskjellig fra beløp i pantedokument, som følge av endret lånekode i 2017. I 2017 ble lån 20940 innfridd, samtidig ble OBOS04 opprettet i hovedbok med tilsvarende beløp. 20940 hadde en opprinnelig utbetaling i 2008 på kr 2 350 000 iht. pantedokument.

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonsinnskudd **-1 117 000**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-1 117 000**



Christofferstunet AS

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-172 152
SUM INNETEKTER	-172 152

KOSTNADER

Administrasjon	0
Olje	262 360
Strøm	35 508
SUM KOSTNADER	297 868

Uoppgjorte avregninger	5 113
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING 130 829

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Uoppgjort avregninger gjelder fakturering av utflyttere som ikke er blitt gjort ennå. Denne går dermed i null ved fakturering i 2024.

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 288 039
Påløpte avdrag	44 481
TOTALT	13 332 520

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

Bygninger	947 848
Tomt	152 563
TOTALT	1 100 411



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646813. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Rehab fasader nr 18/22
- 2023 Rep og utskifting av alle rør mellom nr 9 og nr 22
- 2022 Uteplass med benker og bord
- 2022 Nytt nøkkelsystem
- 2021/22 16 Nye garasjer som erstatter gamle
- 2021 Nytt tak nr 18-22
- 2020 Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
- 2020 Rehabilitering av tidl. vaktmesterleilighet (gulv, vinduer, vegger/tak, hvitevarer)
- 2019 Oppussing av oppgangene 1, 3 og 18
- 2019 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter
- 2019 Vakuumtlufter varmeanlegg (luffer automatisk radiatorer)
- 2017 Nytt tak nr 1-9, oppgradering elektrisk anlegg garasje
- 2017 Nytt varmeanlegg med bergvarme og varmepumpe
- 2015 Rehabilitering av spillvannsrør fra nr 18 og nr 9
- 2015 Rehabilitering av samtlige varmemålere, samt ny driftsavtale med ISTA.
- 2015 Nye utelys på hjørne ved nr 18 og 22, p-plassen ved nr 9 og langs garasjene.
- 2015 Installert tidsur på alle maskiner i vaskeriene
- 2014 Rehabiliter spillvannsrørene fra nr 3 og ut til offentlig rør i Mikkel Nilsens vei
- 2014 Full rehabilitering av vaskeriene i nr 3 og 18, maling av vegger og tak, fliser på gulv og fjerning av de gamle rullene
- 2013 Oppussing av oppgangene i nr. 7 og nr. 22.
- 2013 Ny sirkulasjonspumpe og blandeventil til varmtvannet.
- 2013 Nytt el-opplegg i garasjene.
- 2013 Gravet ned nedløpsrørende fra tak ved nr. 3 og ført dem til avløpskum.
- 2012 Utskifting av samtlige stoppeventiler for fyringsanlegget i kjellerne.
- 2012 Skjøtsel av trær i Lunden i samarbeid med Oslo Kommune.
- 2012 Anskaffet containerskap for søppelhåndtering.
- 2011 Takreparasjon mellom nr. 1 og 3 og mellom 20 og 22. Rehabilitering etter vannskade i to leiligheter i nr. 3.
- 2009 Nye utelys.



Christofferstunet AS

2009 Skiftet ut og oppgradert deler av det elektriske anlegget i kjelleren.
2009 Nye røykvarslere/brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
2007 Rehabilitering av fasaden.
2006 Nye vindskier.
2005 Omlegging av takstein pga lekkasjer.
1999 Nye entrédører.
1999 Nye dører, låser og nøkler.
1998 Maling av alle oppganger.
1997 Nye balkonger.
1997 Utvendig maling av byggene.
1997 Ny asfalt langs nr. 18, 20 og 22.
1992 Skiftning av varmtvannsberedere (6 stk.)
1987 Veggisolasjon utvendig.
1986 Nye varmerør mellom A- og B-blokkene.
1985 Ny oljetank med tilhørende rørsystem.
1981 Ny fyrkjele
1958 Byggeår



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5699 Selskapsnavn: Christofferstunet AS

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

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