



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 775 682
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIANSLYST III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 033 142	7 700 014
Sum inntekter		8 033 142	7 700 014
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	206 036
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 921	76 524
Annen driftskostnad		4 019 148	7 209 518
Sum kostnader		4 311 269	7 492 078
Driftsresultat		3 721 872	207 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 865	32 381
Sum finansinntekter		107 865	32 381
Annen finanskostnad		1 110 414	641 942
Sum finanskostnader		1 110 414	641 942
Netto finans		-1 002 549	-609 561
Resultat før skattekostnad		2 719 323	-401 625
Årsresultat		2 719 323	-401 625
Totalresultat		2 719 323	-401 625
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 719 323	-401 625
Sum overføringer og disponeringer		2 719 323	-401 625



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		25 661 139	25 661 139
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		783 308	847 229
Sum varige driftsmidler		26 444 447	26 508 368
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		156 157	106 591
Sum finansielle anleggsmidler		156 157	106 591
Sum anleggsmidler		26 600 604	26 614 959
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 101	41 601
Sum fordringer		44 101	41 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 347 851	4 990 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 347 851	4 990 363
Sum omløpsmidler		7 391 952	5 031 964
SUM EIENDELER		33 992 556	31 646 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 953 579	4 234 256
Sum opptjent egenkapital		6 953 579	4 234 256
Sum egenkapital		6 964 379	4 245 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 330 813	22 961 050
Øvrig langsiktig gjeld		4 160 983	4 114 667
Sum annen langsiktig gjeld		26 491 796	27 075 717
Sum langsiktig gjeld		26 491 796	27 075 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		243 064	103 065
Leverandørgjeld		293 317	223 085
Sum kortsiktig gjeld		536 381	326 150
Sum gjeld		27 028 177	27 401 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 992 556	31 646 922



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370944

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 775 682
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIANSLYST III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 954 775 682
KRISTIANSLYST III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 033 142	7 700 014
Sum inntekter		8 033 142	7 700 014
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	206 036
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 921	76 524
Annen driftskostnad		4 019 148	7 209 518
Sum kostnader		4 311 269	7 492 078
Driftsresultat		3 721 872	207 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 865	32 381
Sum finansinntekter		107 865	32 381
Annen finanskostnad		1 110 414	641 942
Sum finanskostnader		1 110 414	641 942
Netto finans		-1 002 549	-609 561
Resultat før skattekostnad		2 719 323	-401 625
Årsresultat		2 719 323	-401 625
Totalresultat		2 719 323	-401 625
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 719 323	-401 625
Sum overføringer og disponeringer		2 719 323	-401 625



Organisasjonsnr: 954 775 682
KRISTIANSLYST III 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		25 661 139	25 661 139
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		783 308	847 229
Sum varige driftsmidler		26 444 447	26 508 368
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		156 157	106 591
Sum finansielle anleggsmidler		156 157	106 591
Sum anleggsmidler		26 600 604	26 614 959
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 101	41 601
Sum fordringer		44 101	41 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 347 851	4 990 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 347 851	4 990 363
Sum omløpsmidler		7 391 952	5 031 964
SUM EIENDELER		33 992 556	31 646 922

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800



Sum innskutt egenkapital	10 800	10 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 953 579	4 234 256
Sum opptjent egenkapital	6 953 579	4 234 256
Sum egenkapital	6 964 379	4 245 056
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 330 813	22 961 050
Øvrig langsiktig gjeld	4 160 983	4 114 667
Sum annen langsiktig gjeld	26 491 796	27 075 717
Sum langsiktig gjeld	26 491 796	27 075 717
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	243 064	103 065
Leverandørgjeld	293 317	223 085
Sum kortsiktig gjeld	536 381	326 150
Sum gjeld	27 028 177	27 401 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 992 556	31 646 922



Organisasjonsnr: 954 775 682
KRISTIANSLYST III 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. 3416

Brl Kristianslyst III



Velkommen til årsmøte i Brl Kristianslyst III

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Hetland VGS, Breidablikkveien 16. 4017 Stavanger.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Kontroll og utbedring av stoppekraner
8. Kontroll av lekkasjestoppere
9. Undersøkelsen av avløpsrør
10. Prosjektopphør
11. Zip screen
12. Fargevalg ved godkjenning av Zip screen i sak 9
13. Bate
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Kristianslyst III



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

Styreleder John Kenneth Gloppen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Benkeforslag



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 7

Kontroll og utbedring av stoppekraner

Forslag fremmet av:

Livar Dubland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et problem med mange stoppekraner i leilighetene. For det første er det vanskelig å komme til, særlig for de eldre og for det andre er mange av dem omtrent umulige å stenge. I alle fall uten å ha verktøy tilgjengelig. Noe som antakelig de færreste har.

I tillegg er hovedstoppekranene for B-siden i T8, plassert i et rom der kun et fåtall av beboerne har tilgang. Sannsynligvis er det likeens i både T2 og T4.

Styrets innstilling

Utskifting av gamle stoppekraner vil være en del av det forestående VVS-prosjektet.

Det å skifte ut stoppekranene på de gamle rørene vil medføre en risiko, både teknisk og økonomisk. Styret anbefaler ikke å inngå avtale om sjekk av stoppekranene på dette tidspunktet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å besørge alle stoppekraner i leilighetene ettersees av kvalifisert personell og i tilfelle problemer, blir utbedret. Vurdering og evt. utbedringer foretatt så raskt som overhodet mulig. Hvis stoppekran på byttes skal hendelen bli plassert slik at den er tilgjengelig uten å måtte bruke verktøy.

Sak 8

Kontroll av lekkasjestoppere

Forslag fremmet av:

Livar Dubland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kontroller har vist at mange lekkasjestoppere som av ulike grunner ikke har fungert som de skal. Noe skyldes at beboere har koblet dem fra, andre har ikke blitt testet på flere år og dermed mistet funksjonen. Dette utgjør en vesentlig risikofaktor.

Styrets innstilling

Lekkasjestopperne er installert av beboere, der man har varmtvannsbereder på kjøkkenet. En eventuell kontroll vil det være beboer selv som bør rekvirere.

En rekke beboere har varmtvannsbereder på våtrom der det ikke er installert lekkasjestoppere. Dersom styret inngår avtale om kontroll av lekkasjestoppere, ville alle andelseierne måtte være med å betale via felleskostnadene for de som fortsatt ikke har flyttet varmtvannsbereder til egnet våtrom med sluk.



I VVS-prosjektet vil en viktig del av arbeidsoppgavene være å prosjektere og levere gode og økonomisk forsvarlige løsninger, for å sikre borettslaget mot utilsiktede vannlekkasjer! Styret anbefaler derfor å ikke besørge en funksjonskontroll av samtlige lekkasjestopper på dette tidspunktet. Styret anbefaler å stemme på Forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen pålegger styret å besørge en funksjonskontroll av samtlige lekkasjestopperne, fortrinnsvis hvert halvår. Første kontroll skal skje så fort som det er teknisk mulig.

Forslag til vedtak 2

Beboere som fortsatt har varmtvannsbereder på kjøkken, plikter å få lekkasjestopper kontrollert årlig av rørlegger for egen kostnad.

Sak 9

Undersøkelsen av avløpsrør

Forslag fremmet av:

Wenche Margrethe Rasmussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har ikke blitt foretatt nødvendig undersøkelser for å avklare tilstanden på de ulike delene av avløpsrørene i borettslaget. Ulike deler av avløpssystemet har svært ulik slitasje og herunder ulik levetid. Det vil ikke være riktig å stemme over hva som skal gjøres med slike rør før nærmere undersøkelser er utført, for å kunne få et riktig vurderingsgrunnlag. Styret må besørge dette utført før en fremtidig avstemming over hva som skal gjøres. Forslaget fremmes for generalforsamlingen av Kjetil Rasmussen med fullmakt, på vegne av andelseierne i Timoteiveien 8 leilighet H0101

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Avløpsrørene har allerede blitt undersøkt ved hjelp av kamerainspeksjon av godkjent rørleggerbedrift med denne type spesialkompetanse.

Avløpsrørene har passert forventet teknisk levetid og fagpersoner har gitt anbefalinger om utskiftning eller rehabilitering av disse rørene, senest i rapporten fra VVS forprosjektet fra 4. juli 2023:

"Avløpsstammer er Ø110 opp fra bunnledningene. Disse er i PVC og er fra byggeår.

I henhold til Sintefs levetidstabeller, er både den tekniske levetiden og anbefalt brukstid på denne type rør utgått for lengst"

Forslag til vedtak

Avløpsrør skal undersøkes ved hjelp av kamerainspeksjon og andre formålstjenlige virkemidler, slik at det kan vurderes faglig hva som bør utbedres, med ulike forslag til løsninger. Hva som deretter skal gjøres, skal bestemmes av generalforsamlingen. Foretak som utfører undersøkelsene, skal ikke kunne delta i en senere anbudsprosess for å utføre arbeidet.



Sak 10

Prosjektopphør

Forslag fremmet av:

Wenche Margrethe Rasmussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt benyttet mye ressurser på vvs-prosjektet uten at det har en forankring i hva andelseierne ønsker og hva som er nødvendig. All usikkerhet går ut over verdien til leilighetene og den psykiske helsen til enkelte andelseiere. Styret har ikke rett til å la dette pågå lenger. Forslag til vedtak vil bli fremmet for generalforsamlingen av Kjetil Rasmussen med fullmakt, på vegne av andelseierne i Timoteiveien 8, leilighet H0101

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget forkastes.

Nødvendig vedlikehold på felles vann- og avløpsrør er styrets ansvar og må gjennomføres. Vannrør har nådd, eller er på vei til å nå slutten på teknisk levetid.

Avløpsrør er over teknisk levetid og disse lekker!

På grunn av gjentatte lekkasjer fra varmtvannsberedere, mislykket forsøk med waterguard for å sikre disse beredere som fortsatt står på kjøkken, betaler borettslaget nå over 460.000kr årlig for fellesforsikring. Ref. Årsregnskap 2023.

Mye av disse kostnadene er knyttet til skadehistorikk og fremtidig risiko ettersom flere beredere fortsatt står på kjøkken.

Styret har blitt gjort kjent med at felles varmtvannsbereder i borettslag kan bli pålagt ved lov i fremtiden.

Dersom borettslaget ikke vurderer en slik endring nå, kan rørarbeid i sjakt måtte bli utført på nytt ved en senere anledning.

Styret har over lang tid mottatt klager fra flere beboere om kald trekk i leilighetene, dårlig innelima, kondensproblematikk (undertrykk) og dårlig utlufting fra kjøkkenventilator og bad. Styret vurderer balansert ventilasjon for at hver leilighet skal oppnå bedre, lunere og varmere innelima. Dette vil generalforsamlingen ta stilling til og behandle på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Alt videre arbeid for nye bad, nye vannrør (vann inn), felles varmtvannsberedere og balansert ventilasjon i leilighetene avsluttes umiddelbart, da borettslaget ikke skal investere i dette.



Sak 11

Zip screen

Forslag fremmet av:

Randi Torkildsen Olsgård

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker å ta opp mulighet for å bestille zip screen på utsiden av vinduene. Spesielt på terrassesiden men også soverom.

Dette for å unngå at vinduene sprekker pga varme mellom gardin og vindu som vi har hatt flere tilfeller av.

Siden vi kan velge mellom innglasset og ikke innglasset terrasse, så tror jeg ikke dette vil påvirke noe særlig forskjell på fasade. Vi har like mye forskjell på fasaden med og uten innglasset, som med eller uten zip screen.

Zip screen er også fantastisk bra for å holde varmen ute på de varmeste sommerdagene, i forhold til gardiner o.l.

De kan bestilles i flere farger, hvite, svarte, transparent osv. Har hatt kontakt med Markisemannen og de sa de hadde også pakkepris for borettslag om flere ønsket dette.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget for Zip screen på terrassesiden.

På grunn av HMS/brannvern kan ikke forslaget tas med for montering på svalganger.

Vedlikehold- og monteringsansvaret, i tillegg til de økonomiske forpliktelsene, ligger på andelseier som ønsker Zip screen.

For at generalforsamlingen skal være tydelig på det økonomiske og praktiske ansvaret vedrørende Zip screen, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer nei på forslag 1 og ja på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Forslag om bruk av Zip screen godkjennes.

Forslag til vedtak 2

Forslag om bruk av Zip screen godkjennes. Vedlikehold- og monteringsansvaret ligger på andelseier.

Sak 12

Fargevalg ved godkjenning av Zip screen i sak 9

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved godkjenning av Zip screen må generalforsamlingen vurdere hvilke fargesammensetninger som skal godkjennes for fasaden.

Dersom generalforsamlingen ikke har godkjent sak 9 vedrørende Zip screen, faller denne saken bort.



Styrets innstilling

Styret anbefaler at samme farge brukes på alle blokkene/leilighetene.

Forslag til vedtak 1

Zip screen kan monteres i farge lys grå med hvit kasse.

Forslag til vedtak 2

Zip screen kan monteres i farge hvit med hvit kasse

Forslag til vedtak 3

Zip screen kan monteres i farge mørk grå med hvit kasse

Sak 13

Bate

Forslag fremmet av:

Venche Egeli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ikke fornøyd hvordan de håndterersnø/ opprydding av området

Styrets innstilling

Styret anbefaler å forbedre samarbeidet og tjenestene med Bate.

Alternativt at det blir utarbeidet en tilbudsforespørsel til flere aktuelle bedrifter for å unngå for kostbare tjenester fra bare én aktør.

Forslag til vedtak 1

Skifte til gorgon

Forslag til vedtak 2

Styret forhandler med Bate om bedre utførelse av vaktmester tjenestene.

Forslag til vedtak 3

Styret utarbeider tilbudsforespørsel til flere aktuelle bedrifter for å få best pris/vilkår i markedet.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende:



John Kenneth Gloppen - styreleder for 2 år
Berit Bore - styremedlem for 2 år
Elisabeth Opsal - styremedlem for 2 år
Siren Bjørnstad - varamedlem for 1 år
Geir Evertsen - varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Kenneth Gloppen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Bore
- Elisabeth Opsal
- Wenche Margrethe Rasmussen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Evertsen
- Siren Bjørnstad

Sak 15

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:

- John Kenneth Gloppen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Berit Bore

Sak 16

Valg av valgkomite

Valgkomiteen innstiller følgende:



Agnes Omdal
Ove Hustoft
Nick B. Myklebust

Roller og kandidater

Valg av 3 komiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komiteemedlem:

- Agnes Omdal
- Nick B. Myklebust
- Ove Hustoft



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Kenneth Gloppen	Timoteiveien 4
Nestleder:	Terje Sommerfeldt	Postboks 1021, 4095 Stavanger
Styremedlem:	Berit Bore	Timoteiveien 10
Styremedlem:	Kjartan Håkonsund	Timoteiveien 2
Styremedlem:	Elisabeth Opsal	Timoteiveien 10
Varamedlem:	Siren Bjørnstad	Timoteiveien 10
Varamedlem:	Anne Berit Lunde	Timoteiveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:	John Kenneth Gloppen	Timoteiveien 4
Varadelegert:	Berit Bore	Timoteiveien 10

Valgkomiteen

Ove Hustoft	Timoteiveien 8
Agnes Omdal	Timoteiveien 4
Nick B. Myklebust	Timoteiveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post kristianslyst3@styrerommet.no

Man kan også komme i kontakt med styret via nettsiden 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 Brl Kristianslyst III

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Brl Kristianslyst III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954775682, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Timoteiveien 2, 4, 8, 10

Gårds- og bruksnummer:

20 648 649

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl. Kristianslyst III 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 Oslo.

Styrets arbeid – 2023/2024

Forrige ordinære generalforsamling ble avholdt fysisk dato 12.04.2023.

I tillegg har vi gjennomført 2 ekstraordinære generalforsamlinger som ble avholdt elektronisk. Andelseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon hadde mulighet til å avgi stemme på papir.

Fra konstituerende møte 18.04.2023 og til og med 20.02.2024 har det vært avholdt 16 styremøter. Ytterligere 4 styremøter er planlagt før generalforsamlingen 2024.

De siste styremøtet før generalforsamlingen 2023 kommer i tillegg til dette. Styrearbeidet har i denne perioden vært preget av VVS forprosjektet med tilhørende 2 beboermøter, og anskaffelse av prosjektledelse for videre fremdrift. HMS/brannvern i leilighetene og innendørs fellesarealer har også hatt stort fokus.

Gatekunstfestivalen «Nice Surprice» kom til borettslaget i 2023 og generalforsamlingen godkjente kunstverk på trappehuset til Timoteiveien 2 og Timoteiveien 10 i et heldigitalt ekstraordinært årsmøte den 23. juni. Styret informerte deretter gatekunstfestivalen om å iverksette arbeidet med kunstverkene.

Fellesskap

Nabotomten Timoteiveien 6 har blitt omgjort til hundeluftegård i perioden det pågår anleggsarbeid av Stavanger kommune ved Vannassen.

Styret stilte krav om nattestengt og forsinket/reduisert åpningstid i helger for luftegården og kommunen innfridde kravene. Styret krevde også et høyere sikkerhetsgjerde, men fikk ikke innvilget dette.

Vedlikehold

Styret har i år tatt høyde for høye reparasjonskostnader på heisene. Dette har kommet godt med og avvik løses fortløpende innenfor budsjett. Styreleder har mottatt teknisk opplæring på heisene og har noen ganger bistått heispersonell på stedet, for å redusere borettslagets (til tider) store kostnader ved heisstans. Bistand har for eksempel vært å følge instruksjoner over telefon for å starte heisene på nytt ved strømstans (dersom de ikke startet av seg selv når strømmen er tilbake). Alle tilfeller av utstyrsvikt har blitt løst og signert ut av kvalifisert personell på stedet og i de tilfellene har styret ikke vært involvert i reparasjoner.

Boning av trappeoppganger har blitt utført i 2023 med svært godt resultat.

Fasadevask ble utført sommeren 2023 og blokkene fikk seg en reell rengjøring.

Innsiden av svalgangene var ikke tatt med som del av rengjøringen, dette var planlagt.

Utsiden (og spesielt kortsidene) mot Timoteiveien var sterkt berørt av veistøv m.m.



Schibsted distribusjon, bedriften som leverer aviser til borettslaget, presterte å miste 2 sett med nøkler (4stk) på under 1 år. Styret fikk innhentet pris på alternativt adgangssystem, men valgte på grunn av høy pris å bestille et 3. sett med nøkler til inngangspartiene. Nøklene som ble mistet har ingen annen funksjon enn å åpne hovedinngangsdøren, og de vil ikke virke på boder eller leiligheter! Styret holdt Schibsted distribusjon ansvarlig og de måtte betale erstatning for 4 nøkler (2 sett).

Etter forrige ordinære generalforsamling i april 2023, ble det oppdaget innbruddsforsøk i alle 3 garasjeanleggene. Dørene ved garasjeporter var forsøkt brutt opp med verktøy, men uvedkommende var ikke i stand til å komme seg inn. Vaktmester fikk øyeblikkelig melding fra styret og skader på dørene ble reparert. Ytterligere sikringstiltak ble vurdert og styret gikk inn for å montere opp spotlys med bevegelsessensor som reagerer på bevegelser i nærheten av dør og port.

Hageavfall-bingen ved Timoteiveien 4 ble demontert og fjernet på grunn av alder og slitasje. I tillegg var den dårlig vedlikeholdt over lang tid og reduserte fasadekvaliteten ved Timoteiveien 2 og 4. Det er ikke avklart hva som skal gjøres videre med betongplattingen.

Det har blitt utført service på avtrekksviftene i alle blokkene.

Dugnad

Styret arrangerte fellesdugnad på uteområdene lørdag 13. mai 2023.

Til tross for kort varsel ble det gjort mye godt arbeid på uteområdet av de oppmøtte.

Avtaler

- Brannvern avtalen med NOHA Norway AS ble sagt opp 11.mai 2023 på grunn av prisøkning. NOHA var engasjert i forhold til årlig kontroll av brannvernutstyr i fellesområdene i borettslaget. Ny avtale med Norsk Brannvern AS ble inngått 9. mai 2023 for årlig kontroll av fellesarealer og inne i leilighetene. De ble også engasjert til å levere en byggeteknisk tilstandsanalyse til styret, i forhold til status på overordnet brannvern i bygningene. Se avsnitt vedørende HMS/brannvern.
- Etter en tilbudsforespørsel til flere leverandører, stemte generalforsamlingen 10. desember 2023 for styrets innstilling om å inngå en ny avtale med Lyse for levering av Altibox.
- BATE AS har blitt engasjert til å være prosjektleder for de kommende prosjekter innenfor feltene VVS, vindu, brannvern i bygningsmassen og oppgradering av tilfluktsrommene, m.m.
Avtalen går ut på prosjektering, priskalkulering og oppfølging av hele prosjektet. 9 bedrifter var invitert til å delta i konkurransen om oppdraget, 7 besvarte henvendelsen og styret valgte BATE ut ifra relevant erfaring, referanser og presentasjon.



HMS og brannvern

Styret har gjennomført omfattende tiltak i forhold til brannvern.

Tiltak inne i leilighetene gikk ut på kartlegging og håndtering av lovkravet til styret om riktig dokumentasjon. Utskiftning av mange gamle røykvarslere, brannslukkere og god informasjon/påminnelse om brannvern til beboerne ble også utført. Styret har inngått avtale om årlig oppfølging, se avsnitt om avtaler.

Det har blitt utbedret mange sikkerhetsavvik i leilighetene og styret har minnet beboerne på oppfølging og viktigheten av brannvern. Heisene har fått nye brannskilt og oppmøteskilt har blitt montert på parkeringsplassene ved Timoteiveien 2-4 og Timoteiveien 8-10. Styret har utarbeidet ny branninstruks for fellesarealene og hengt opp disse.

Kartlegging av fellesarealene har blitt utført, ytterligere utbedring av avvik følges opp i 2024

HMS runder har blitt utført.

Utearealer

Styret har søkt om, og fått godkjent 100% økonomisk støtte fra Obos (miljømidler) til innkjøp av sittebenker til inngangspartiet for hver blokk. Sittebenkene er av samme type som i grillplassen ved Timoteiveien 2-4.

Skader og forsikringssaker

Styret har hatt én forsikringssak i løpet av styreperioden.

22. desember 2023 sviktet én varmtvannsbereder som sto på kjøkken i midtre del av T8.

2 leiligheter ble påført skader på grunn av trykkventil som sviktet på bereder.

Leiligheten med defekt bereder ble erklært ubeboelig av forsikringsselskapet. Det er uvisst hvor lenge vannet rant ut før tiltak ble påbegynt. Bygningsforsikring og skadebegrensningsselskap overtok saken og fullførte kartlegging og utbedringer.

Mot slutten av 2023 gikk styret til verks og fikk fjernet asbestplatene som dekket avløpsrørene i garasjeanleggene. Dette ble hovedsakelig gjort for å komme til lekkasje i avløpsrør i Timoteiveien 4. Lekkasjen ble funnet og utbedret, garasjen og sjakt har stått til tørt over lengre tid. Asbestplatene er permanent fjernet og vil bli erstattet med nytt materiale som en del av VVS prosjektet.

Boinfo/Vibbo

Det er utgitt 5 Boinfo så langt i perioden.

I tillegg er det gitt informasjon og beskjeder direkte i postkasser og på oppslagstavler.

En del beboere har reservert seg mot digital kommunikasjon, og skal motta all informasjon i egen postkasse. Dette medfører økt arbeidsmengde for styret, økte kostnader og har begrenset hyppigheten av informasjonsskriv som ellers raskt og enkelt kunne vært distribuert på Vibbo.



Økonomi

Likviditeten i borettslaget er for øyeblikket god, men med de store vedlikeholdskostnadene vi står overfor vil det være behov for å ta opp ytterligere lån.

Større vedlikeholdsprosjekter:

Det har vært gjennomført forprosjekt på VVS (Ventilasjon og rør) i alle leilighetene. 2 beboermøter har blitt avholdt og styret har sørget for at referat fra begge møtene har blitt gjort tilgjengelig på Vibbo, og utdelt på papir til beboere som ikke har elektronisk kommunikasjon.

Styret så tidlig at det å gjennomføre flere større prosjekter ville være svært vanskelig å få til uten en solid prosjektledelse med HMS håndtering for byggherre (borettslaget).

Utskiftning av vinduer m.m. har blitt slått sammen med VVS prosjektet, slik at beboerne skal få alle oppgaver gjort over en så kort tidsperiode som mulig.

Styret gikk etter forprosjektet i gang med tilbudsforespørsel for prosjektleder (se punkt om avtaler). BATE AS fikk oppdraget med å følge opp prosjektet.

- Forestående vedlikehold for kommende periode 2024-2026
 - Vinduer i T4 og T10.
Styrets vedlikeholdsansvar
 - VVS
Generalforsamlingen fatter endelig vedtak om full utskiftning eller rehabilitering.
 - Balansert ventilasjon
Generalforsamlingen fatter vedtak
 - Felles varmtvannsanlegg
Generalforsamlingen fatter vedtak
 - Brannvern i fellesarealene.
Styrets vedlikeholdsansvar
 - Tilfluktsrom
Styrets vedlikeholdsansvar
 - Asbestsanering
Styrets vedlikeholdsansvar



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at utskiftning av vinduer har blitt utsatt og deretter slått sammen med øvrige vedlikeholdsprosjekt.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 000 til oppstart i 2024 av større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med en økning på 4,8% på alle poster som hører til under kommunale avgifter.

Energikostnader

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 Kristianslyst III.

Lån

Brl Kristianslyst III har lån i Husbanken og OBOS Banken.

HUS602; annuitetslån med halvårlig forfall, 3 terminer gjenstår.

HUS603; annuitetslån med halvårlig forfall, 7 terminer gjenstår.

HUS604; annuitetslån med halvårlig forfall, 10 terminer gjenstår.

OB BK01; annuitetslån med månedlig forfall, 293 terminer gjenstår.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 6% økning for 2024.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kristianslyst III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristianslyst III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
19 av 32 Årsrapport med årsregnskap.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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>.

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KRISTIANSLYST III BORETTSLAG ORG.NR. 954 775 682, KUNDENR. 3416

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.	4 705 814	5 821 665	4 705 814	6 855 571
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 719 323	-401 625	729 261	-18 653 804
Tilbakeføring av avskrivning 14	63 921	76 524	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-630 237	-790 181	-688 000	-603 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 250	-569	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 149 757	-1 115 851	41 261	-19 256 804
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 855 571	4 705 814	4 747 075	-12 401 233

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 391 952	5 031 964
Kortsiktig gjeld	-536 381	-326 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 855 571	4 705 814





KRISTIANSLYST III BORETTSLAG ORG.NR. 954 775 682, KUNDENR. 3416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 997 515	7 644 888	8 002 000	8 747 000
Andre inntekter	3	35 627	55 126	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 033 142	7 700 014	8 002 000	8 747 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 036	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-63 921	-76 524	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 750	-8 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-190 335	-183 015	-192 165	-201 800
Konsulenthonorar	7	-5 086	0	0	0
Kontingenter		-21 600	-21 600	-21 600	-21 600
Drift og vedlikehold	8	-977 565	-4 370 097	-2 892 000	-22 445 000
Forsikringer		-460 053	-418 903	-460 800	-506 100
Kommunale avgifter	9	-1 012 797	-1 040 952	-1 134 954	-1 061 500
Energi/fyring		-199 774	-254 527	-350 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 813	-443 415	-443 415	-338 620
Andre driftskostnader	10	-710 875	-467 259	-681 105	-751 984
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 311 269	-7 492 078	-6 412 739	-25 785 804
DRIFTSRESULTAT		3 721 872	207 936	1 589 261	-17 038 804
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	107 865	32 381	0	0
Finanskostnader	12	-1 110 414	-641 942	-860 000	-1 615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 002 549	-609 561	-860 000	-1 615 000
ÅRSRESULTAT		2 719 323	-401 625	729 261	-18 653 804
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 719 323	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-401 625		





KRISTIANSLYST III BORETTSLAG
ORG.NR. 954 775 682, KUNDENR. 3416

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	25 156 346	25 156 346
Tomt		504 793	504 793
Andre varige driftsmidler	14	783 308	847 229
Miljøbankkonto, øremerket		156 157	106 591
SUM ANLEGGSMIDLER		26 600 604	26 614 959
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		44 101	41 601
Driftskonto OBOS-banken		3 815 733	1 551 224
Sparekonto OBOS-banken		3 532 118	3 439 139
SUM OMLØPSMIDLER		7 391 952	5 031 964
SUM EIENDELER		33 992 556	31 646 922
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		6 953 579	4 234 256
SUM EGENKAPITAL		6 964 379	4 245 056
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 330 813	22 961 050
Borettsinnskudd	16	4 008 645	4 008 645
Avsetning bomiljøtiltak	17	152 338	106 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 491 796	27 075 717
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		293 317	223 085
Påløpte renter		120 146	10 998
Påløpte avdrag		122 918	92 067
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		536 381	326 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 992 556	31 646 922
Pantstillelse	18	36 650 725	36 650 725
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 15.02.2024
Styret i Kristianslyst III Borettslag

John Kenneth Gloppen /s/

Berit Bore /s/

Terje Sommerfeld /s/t

Kjartan Håkonsund /s/

Elisabeth Opsal /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 424 484
Kabel-TV	439 344
Garasjeleie	138 800
Parkeringsleie	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 003 828

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 313
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 997 515

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	32 421
Nøkler	1 972
Utleie	1 234
SUM ANDRE INNETEKTER	35 627

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 986
Andre konsulentonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	-5 086

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sig. Halvorsen	-137 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-137 500
Drift/vedlikehold bygninger	-450 506
Drift/vedlikehold VVS	-34 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 555
Drift/vedlikehold brannsikring	-218 295
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 959
Kostnader dugnader	-8 388
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-977 565

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-220 422
Vann- og avløpsavgift	-163 473
Avløpsavgift	-241 064
Renovasjonsavgift	-387 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 012 797

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-129 803
Driftsmateriell	-4 577
Vaktmestertjenester	-219 583
Renhold ved firmaer	-287 070
Snørydding	-9 648
Andre fremmede tjenester	-13 373
Kontor- og datarekvisita	-25 516





Trykksaker	-1 153
Andre kontorkostnader	-5 864
Telefon, annet	-10 764
Gaver	-400
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-187
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-710 875

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 636
Renter av sparekonto i OBOS-banken	96 229
SUM FINANSINNTEKTER	107 865

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 525
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 559
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 007
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 089 323
SUM FINANSKOSTNADER	-1 110 414

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	14 693 158
Tilgang 2001, vifter/kjøkkenhetter	923 800
Tilgang 1974, søppelskur	205 781
Tilgang 1990, antenneanlegg	177 376
Tilgang 1995, tak	3 823 676
Tilgang 1999, heis	5 332 555
SUM BYGNINGER	25 156 346

Tomten ble kjøpt i 1974

Gnr.20/bnr.648 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillplass	
Tilgang 2019	761 875
Avskrevet tidligere	-173 536
Avskrevet i år	-50 791
	537 548
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	41 250
Avskrevet tidligere	-41 249
	1
Parkbenker	
Tilgang 2020	65 652





Avskrevet tidligere	-32 825	
Avskrevet i år	-13 130	
		19 697
Uteanlegg		
Tilgang 2002	226 062	
		226 062
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		783 308
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-63 921

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2000	-1 470 000	
Nedbetalt tidligere	1 234 280	
Nedbetalt i år	91 851	
		-143 869

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2002	-925 080	
Nedbetalt tidligere	666 408	
Nedbetalt i år	54 153	
		-204 519

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2003	-689 000	
Nedbetalt tidligere	451 949	
Nedbetalt i år	36 229	
		-200 822

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 118 773	
Nedbetalt tidligere	1 889 166	
Nedbetalt i år	448 004	
		-21 781 603

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 330 813**

NOTE: 16

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-4 008 645	
------------------	------------	--

SUM BORETTSSINNSKUDD **-4 008 645**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD





Avsetning bomiljøtiltak	-152 338
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-152 338

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 008 645
Pantelån	22 330 813
Påløpte avdrag	122 918
TOTALT	26 462 376

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

Bygninger	25 156 346
Tomt	504 793
TOTALT	25 661 139





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606296. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 3416 Selskapsnavn: BrI Kristianslyst III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

31 av 32

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.