



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 535 283
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CICIGNONGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 027 807 | 977 130 |
| Sum inntekter | | 1 027 807 | 977 130 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 47 922 | 20 538 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 970 | 4 970 |
| Annen driftskostnad | | 1 814 084 | 1 946 931 |
| Sum kostnader | | 1 866 976 | 1 972 439 |
| Driftsresultat | | -839 169 | -995 309 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 485 | 8 767 |
| Sum finansinntekter | | 10 485 | 8 767 |
| Annen finanskostnad | | 185 279 | 81 829 |
| Sum finanskostnader | | 185 279 | 81 829 |
| Netto finans | | -174 794 | -73 062 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Årsresultat | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Totalresultat | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 013 963 | -1 068 371 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 5 406 202 | 5 406 202 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 12 594 | 17 564 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 418 796 | 5 423 766 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 3 305 | 965 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 305 | 965 |
| Sum anleggsmidler | | 5 422 101 | 5 424 731 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 17 090 | 16 927 |
| Sum fordringer | | 17 090 | 16 927 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 198 433 | 1 142 863 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 198 433 | 1 142 863 |
| Sum omløpsmidler | | 215 523 | 1 159 790 |
| SUM EIENDELER | | 5 637 624 | 6 584 521 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 100 | 1 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 100 | 1 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 2 650 847 | 1 636 884 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 650 847 | -1 636 884 |
| Sum egenkapital | | -2 649 747 | -1 635 784 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 4 045 184 | 3 961 493 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 4 149 203 | 4 146 901 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 194 387 | 8 108 394 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 194 387 | 8 108 394 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 68 022 | 49 119 |
| Leverandørgjeld | | 24 963 | 62 792 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 92 984 | 111 911 |
| Sum gjeld | | 8 287 371 | 8 220 305 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 637 624 | 6 584 521 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517230

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 535 283
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CICIGNONGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 941 535 283
CICIGNONGATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 027 807 | 977 130 |
| Sum inntekter | | 1 027 807 | 977 130 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 47 922 | 20 538 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 970 | 4 970 |
| Annen driftskostnad | | 1 814 084 | 1 946 931 |
| Sum kostnader | | 1 866 976 | 1 972 439 |
| Driftsresultat | | -839 169 | -995 309 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 485 | 8 767 |
| Sum finansinntekter | | 10 485 | 8 767 |
| Annen finanskostnad | | 185 279 | 81 829 |
| Sum finanskostnader | | 185 279 | 81 829 |
| Netto finans | | -174 794 | -73 062 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Årsresultat | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Totalresultat | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 013 963 | -1 068 371 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 013 963 | -1 068 371 |



Organisasjonsnr: 941 535 283
CICIGNONGATEN BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| | | 5 406 202 | 5 406 202 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| | | 12 594 | 17 564 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 418 796 | 5 423 766 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| | | 3 305 | 965 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 305 | 965 |
| Sum anleggsmidler | | 5 422 101 | 5 424 731 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| | | 17 090 | 16 927 |
| Sum fordringer | | 17 090 | 16 927 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 198 433 | 1 142 863 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 198 433 | 1 142 863 |
| Sum omløpsmidler | | 215 523 | 1 159 790 |
| SUM EIENDELER | | 5 637 624 | 6 584 521 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 100 | 1 100 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 1 100 | 1 100 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 2 650 847 | 1 636 884 |
| Sum opptjent egenkapital | -2 650 847 | -1 636 884 |
| Sum egenkapital | -2 649 747 | -1 635 784 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 045 184 | 3 961 493 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 149 203 | 4 146 901 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 194 387 | 8 108 394 |
| Sum langsiktig gjeld | 8 194 387 | 8 108 394 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 68 022 | 49 119 |
| Leverandørgjeld | 24 963 | 62 792 |
| Sum kortsiktig gjeld | 92 984 | 111 911 |
| Sum gjeld | 8 287 371 | 8 220 305 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 5 637 624 | 6 584 521 |



Organisasjonsnr: 941 535 283
CICIGNONGATEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3587

Cicignongaten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Cicignongaten Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 17:00, I tilfluktsrommet.

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. Lys på terrasser
8. Bruk av ispigger
9. Fjerning av tre Bjørketrær i hagen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Cicignongaten Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Freddy Andre Hermansen 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

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitne velges på 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3587 Årsrapport og regnskap med historikk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-



Sak 7

Lys på terrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Nils Petter Foss

Foreslår følgende settes inn i ordensreglene: Julelys/lenker på terrasser, rekkverk på terrasser eller på vår eiendom skal slukkes senest 20ende dag jul, dvs.13.Januar.

Styrets innstilling

Styret støtter enstemmig at dette tas inn i ordensreglene.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det tas inn i ordensreglene

Sak 8

Bruk av ispigger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Nils Petter Foss

Jeg foreslår følgende settes inn i ordensreglene: Bruk av is pigger på sko innendørs er strengt forbudt, dette ødelegger gulvene våre.

Styrets innstilling

Styret støtter enstemmig at dette tas inn i ordensreglene.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 9

Fjerning av tre Bjørketrær i hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Freddy Hermansen

Saksinformasjon: Bjørketrær i hagen + Lindetre øverst på tomten vokser seg stadig større. Trærne gir skygge og forringer bygningene våre. Ber om at styret gis tillatelse til å fjerne disse.



Forslag til vedtak: Tre Bjørketrær + Lindetre på tomten fjernes av styret ved anledning,

Styrets innstilling

Styret støtter enstemmig at trærne kan fjernes.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Petter Foss

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Freddy Andre Hermansen
- Tanja Kjøniksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siri Ramsdal

Sak 11

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 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Petter Foss

Valg av 1 varadelegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Freddy Andre Hermansen



Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Lise Kuløy
- Ellen Anita Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|----------------------|
| Leder | Nils Petter Foss | Cicignongata 20 |
| Styremedlem | Freddy Andre Hermansen | Dronningens Gate 5 B |
| Styremedlem | Tanja Kjøniksen | Dronningens Gate 5 C |
| Varamedlem | Siri Ramsdal | Dronningens Gate 5 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|------------------------|--|----------------------|
| Delegert | | |
| Nils Petter Foss | | Cicignongata 20 |
| Varadelegert | | |
| Freddy Andre Hermansen | | Dronningens Gate 5 B |

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|---------------------|
| Ellen Anita Johansen | Cicignongata 20 |
| Anne Lise Kuløy | Dronningens Gate 5A |

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Cicignongaten Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Cicignongaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941535283, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 1282

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.

Cicignongaten Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret i 2023 har bestått av:

Nils Petter Foss (leder), Freddy Hermansen (styremedlem), Tanja Kjøniksen

(styremedlem) og Siri Ramsdal (varamedlem)

Styret har i 2023 avholdt 7 styremøter.

Drift, oppussing og vedlikehold:

- Ny heis fra Schindler montert. Arbeid startet 11. april og ny heis ble satt i drift 26. mai. Total kostnad ca. 1,4 mill dekket ved låneopptak. Beboere uten heis i perioden. Enkelte beboere lurte på om ikke styret burde montere rekkverk på begge sider av trappeløp. Men da dette ikke var et krav på bygg tidspunkt er ikke borettslaget pålagt dette, og styret vurderte derfor at alle beboere ikke kunne få denne kostnaden. Tilbud om å selv bekoste rekkverk for de beboere som ønsket dette ble gitt, men var da ikke ønskelig.
 - Det var i 2022 en 10% økning av felleskostnader for å dekke økt lån opptatt ifm heis (2023) og ny takpapp (2022) etc. 5% økning av felleskostnader februar 2023 og i februar 2024 vedtatt av styret for å dekke generell prisstigning.
 - Styret jobber aktivt for å holde felleskostnader nede og en av borettslagets største løpende utgifter er felles oppvarming via vannbåren varme. Vi har avtale med Fredrikstad fjernvarme og kurver sist justert i september 2022. Styret følger godt med på dette hvor målsetning er innetemperatur for beboere på 21-22 grader, samt maks 18 grader i fellesområder. Styret opplever at beboere stiller på radiatorer i fellesområder og det henstilles til at dette overlates til styret.
 - Befaring brannvesenet 18.04. Vi fikk pålegg om å ordne røykeluke på tak hovedblokk, sette opp nødlis og skilting som markere utganger og rømningsveier, samt plantekniske tegninger over rømningsveier og brannutstyr som settes opp i fellesarealer. Videre måtte vi gjøre brannetting av rørventiler og rørgjennomføringer fra kjeller og opp til 1. etg. Brannrutiner må gjennomgås og utføres periodisk.
- Alle pålegg rettet med unntak av brannluke hovedblokk, hvor styret jobber med å finne et firma som gjør dette til en fornuftig pris. Brannrutiner gjennomgås med beboere ifm. generalforsamlinger.
- Dronningens gate 5b pusset opp bad i egen regi via godkjent våtromsfirma. Både varmt og kaldt vann til badet gikk direkte på fellesvannrør til borettslaget og disse ble plugget slik at vann til badet nå er i leilighetens røroppsett, med tilhørende intern stoppekran.

Fremtidig større vedlikehold:

- Styret fikk i 2021 utarbeidet en rapport av OBOS teknisk vedlikehold, på fremtidig vedlikeholdsbehov. Det ble først og fremst påpekt at terrasser må restaureres i løpet av nærmeste fremtid.
- Fukt i sydvegg hvor enkelt mursteiner kan løsne og falle ned. Fukt er utvendig på vegg slik at det ikke utgjør noen strukturelle utfordringer eller påvirker bomiljø. Da det skal bygges vegg i vegg her (se redegjørelse planprogram for Cicignon park under), gjør ikke borettslaget noe her, men styret vurderer fortløpende om det er behov for sikring av området.
- Røykluke tak hovedblokk: Vi har pålegg fra brannvesenet om at denne må fikses. Røykluke er skrudd fast og lar seg ikke åpne.

Andre saker:**Forslag til detaljregulering for Cicignon Park – nasjonal arealplanID 3004 1134 - Sentrum - Forslagsstiller: NG Development AS**

- Kommunen vedtok i mai 2022 planforslaget til NG Development. Styret oppnådde langt på vei hva vi ønsket for borettslaget med våre innspill til planforslaget. Kommunen vedtok det som i praksis er et byggeforbud inntil vår tomt i øst (øverst på tomten) samt at bebyggelse i syd er trukket ned i både høyde og avstand. Vegg i vegg bebyggelse i syd-vegg er vedtatt.

Klippet fra Møtebok Fredrikstad kommune:

For å sikre en hensiktsmessig og god kvartalsstruktur, uavhengig av eierforhold, ble det tillagt et bestemmelsesområde rundt bebyggelsen nord-øst i BKB4, med tilknyttet bestemmelse. Denne bestemmelsen sier: «Bebyggelsen må være rektangulær i form, og ha en bredde og lengde som sammenfaller med byggegrensene innenfor bestemmelsesområde #2.» Denne bestemmelsen sammen med det reviderte plankartet vil, etter kommunedirektørens vurdering, sikre en god og helhetlig utnyttelse av BKB4 på sikt. Samtidig forutsetter en slik løsning at borettslaget og forslagsstiller kommer til enighet før denne delen av planområdet kan bygges fullt ut.

Kommunedirektøren mener likevel at denne bestemmelsen i større grad sikrer god byutvikling i en framtidig situasjon enn det som forelå ved høring og offentlig ettersyn. Forslagsstiller ønsker i nytt innspill at bestemmelsesområde #2 tas ut, og at det åpnes for at bebyggelsen kan bygges inntil nabogrensen. Det pekes på at det i praksis blir et byggeforbud for dette området med dagens eiendomsforhold. De mener dette begrenser handlingsrommet for mye, og mener at kvartalsstrukturen svekkes. Det fremmes ønske om endring som tillater å bygge ut denne delen av planområdet med dagens eierforhold. De aksepterer dog endringene for å sørge for framdrift i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren er innforstått med at bestemmelsen innebærer at en mindre del av BKB4 ikke kan bygges ut på nåværende tidspunkt.

Da borettslaget er en del av det vedtatte planforslaget er vi samtidig regulert til å kunne bygge på flere etasjer om ønskelig. Styrets har ingen planer om å forfølge denne



muligheten per dags dato, men anser at dette representerer en iboende verdi for borettslaget.

Borettslaget har i 2023 ikke hatt noe kontakt med kommune eller utbygger om saken. Utbygging av Cicignon Park er «satt på hold» av utbygger grunnet vanskelige markedsforhold for nybygg.

Kjølerom: Generalforsamlingen i 2023 vedtok at kjølerom avvikles neste gang kjølemotor trenger reparasjon/utskiftning. Beboere må derfor være forberedt på at man når som helst kan få en sms om at kjølerommet er tatt ut av drift. Fremtidig bruk av rommet ikke besluttet (besluttet av en generalforsamling), felles oppbevaringsrom er foreslått.

Frysebokser og kjøleskap i boder hovedblokk:

Strøm i boder hovedblokk går på borettslagets felles strømregning. Beboere som ønsker å ha kjøleskap/fryseboks el. andre apparater som trekker tilsvarende strøm får en kostnad på NOK 50,- på felleskostnadene. Beskjed gis styret om man etablere eller fjerner dette. (pt. 3 leiligheter som betaler dette)



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % økning av de kommunale avgiftene og eiendomsskatten Uten økning.

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 Cicignongaten Borettslag.

Lån

Cicignongaten Borettslag har lån i

Husbanken og OBOS Banken

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning fra av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Cicignongaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cicignongaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3537 Årsrapport og regnskap med historikk.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



CICIGNONGATEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 535 283, KUNDENR. 3587

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. | 1 047 879 | 222 201 | 1 047 879 | 122 539 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -1 013 963 | -1 068 371 | -1 008 710 | -11 849 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 4 970 | 4 970 | 6 511 | 6 511 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 3 137 175 | 1 995 974 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 -3 053 484 | -106 829 | -105 000 | -119 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -38 | -66 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -925 340 | 825 678 | -1 107 199 | -124 338 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 122 539 | 1 047 879 | -59 320 | -1 799 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 215 523 | 1 159 790 | | |
| Kortsiktig gjeld | -92 984 | -111 911 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 122 539 | 1 047 879 | | |



CICIGNONGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 535 283, KUNDENR. 3587

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 022 531 | 954 618 | 1 024 000 | 1 129 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 276 | 22 512 | 500 | 4 000 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 1 027 807 | 977 130 | 1 024 500 | 1 133 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 922 | -2 538 | -2 256 | -5 922 |
| Styrehonorar | 5 | -30 000 | -18 000 | -30 000 | -30 000 |
| Avskrivninger | 15 | -4 970 | -4 970 | -6 511 | -6 511 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 625 | -4 375 | -4 375 | -6 000 |
| Andre honorarer | | -12 000 | 0 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -34 340 | -32 960 | -34 608 | -36 400 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 280 | -49 263 | -70 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -5 200 | -2 200 | -2 200 | -5 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 079 760 | -1 172 630 | -1 076 000 | -67 000 |
| Forsikringer | | -77 779 | -67 673 | -74 440 | -85 556 |
| Kommunale avgifter | 9 | -139 092 | -139 701 | -140 264 | -166 871 |
| Ladekostnader EL-bil | | -7 319 | 0 | 0 | -10 000 |
| Energi/fyring | 10 | -262 998 | -302 029 | -310 000 | -310 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -65 036 | -55 622 | -58 403 | -68 287 |
| Andre driftskostnader | 11 | -129 656 | -120 478 | -116 973 | -131 102 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 866 976 | -1 972 439 | -1 926 030 | -938 849 |
| DRIFTSRESULTAT | | -839 169 | -995 309 | -901 530 | 194 151 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 10 485 | 8 767 | 0 | 7 000 |
| Finanskostnader | 13 | -185 279 | -81 829 | -107 180 | -213 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -174 794 | -73 062 | -107 180 | -206 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 013 963 | -1 068 371 | -1 008 710 | -11 849 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -1 013 963 | -1 068 371 | | |



CICIGNONGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 535 283, KUNDENR. 3587

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 5 386 026 | 5 386 026 |
| Tomt | | 20 176 | 20 176 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 12 594 | 17 564 |
| Øremerkede bankinnskudd | 21 | 932 | 907 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 2 373 | 58 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 5 422 101 | 5 424 731 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 17 090 | 16 927 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 198 418 | 1 142 848 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 15 | 15 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 215 523 | 1 159 790 |
| SUM EIENDELER | | 5 637 624 | 6 584 521 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 11 * 100 | | 1 100 | 1 100 |
| Udekket tap | 16 | -2 650 847 | -1 636 884 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 649 747 | -1 635 784 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 4 045 184 | 3 961 493 |
| Borettsinnskudd | 18 | 4 146 900 | 4 146 900 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 2 303 | 1 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 194 387 | 8 108 394 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 24 963 | 62 792 |
| Påløpte renter | | 28 056 | 13 380 |
| Påløpte avdrag | | 39 966 | 35 739 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 92 984 | 111 911 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 637 624 | 6 584 521 |



12

Cicignongaten Borettslag

| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 20 | 9 348 000 | 9 148 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 12.05.2024
Styret i Cicignongaten Borettslag

Nils Petter Foss/s/

Freddy Andre Hermansen/s/

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 020 181 |
| Tillegg strøm frysebokser | 2 200 |
| Fryseboks/kjøpskap på fellesstrøm | 150 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 022 531 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Automatpenger/Vaskeripenger | 2 860 |
| Miljøfond | 2 416 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 5 276 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 922 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 922 |

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 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 280

SUM KONSULENTHONORAR -7 280

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør II Schindler -986 939

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -986 939

Drift/vedlikehold bygninger -2 914

Drift/vedlikehold VVS -10 817

Drift/vedlikehold elektro -30 371

Drift/vedlikehold brannsikring -48 719

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 079 760

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -63 080

Kommunale avgifter -76 012

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -139 092

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -22 897

Fjernvarme -240 101

SUM ENERGI / FYRING -262 998

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -29 835

Renhold ved firmaer -64 546

Snørydding -25 875

Andre fremmede tjenester -5 960

Trykksaker -781

Andre kontorkostnader -593

Bank- og kortgebyr -2 067

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -129 656

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 795 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 38 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 7 652 |
| SUM FINANSINNEKTER | 10 485 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -13 049 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -10 853 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -69 971 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -91 406 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -185 279 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|---|------------------|
| Tomteverdi bokført 2016 | -20 176 |
| Kostpris / Bokført verdi 1968 | 4 148 000 |
| Salg av 254 kvm tomt til Østfold fylkeskommune i 2010 | -177 800 |
| Rehabilitering 2004 | 1 436 002 |
| SUM BYGNINGER | 5 386 026 |

Tomten ble kjøpt i 1968. (1816 kvm)

Gnr.300/bnr.1282

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|---------------|
| Fyrhusanlegg | | |
| Kostpris | 176 603 | |
| Avskrevet tidligere | -159 040 | |
| Avskrevet i år | -4 970 | 12 593 |
| Port telefonanlegg | | |
| Kostpris | 23 113 | |
| Avskrevet tidligere | -23 112 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 12 594 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -4 970 |

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2004 | -1 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 487 210 | |
| Nedbetalt i år | 36 971 | |
| | | -475 819 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2026.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2004 | -1 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 509 641 | |
| Nedbetalt i år | 36 021 | |
| | | -454 338 |

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2021 | -1 004 026 | |
| Økning i 2022 | -1 995 974 | |
| Nedbetalt tidligere | 41 656 | |
| Nedbetalt i år | 2 958 344 | |
| | | 0 |

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 28 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2023 | -3 137 175 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 22 148 | |
| | | -3 115 027 |

| | | |
|------------------------------------|--|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -4 045 184 |
|------------------------------------|--|-------------------|

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1968 | -4 146 900 |
|------------------|------------|

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| SUM BORETTSSINNSKUDD | -4 146 900 |
|-----------------------------|-------------------|

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -2 303 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -2 303 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 4 146 900 |
| Pantelån | 4 045 184 |
| Påløpte avdrag | 39 966 |
| TOTALT | 8 232 050 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 5 386 026 |
| Tomt | 20 176 |
| TOTALT | 5 406 202 |

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

[Dobbeltklikk her for å sette inn årsregnskapet.](#)



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023:

Ny heis hovedblokk levert av Schindler satt i drift mai 2023.

Montert nødllys og skilting som markere utganger og rømningsveier, samt plantekniske tegninger over rømningsveier og brannutstyr satt opp i fellesarealer. Branntetting av rørventiler og rørgjennomføringer fra kjeller og opp til 1. etg

2022:

Ytterdører skiftet for 3 leiligheter i Dronningens gate 5 (B,C og D), samt hovedinngang til Dronningens gate 5A

Byttet lamper i hovedblokk til automatlys og samtidig slått sammen to strømmålere for lavere kostnader. Utført av Gressvik elektriske

Ny takpapp lagt på begge blokker utført av Fagprosjekt AS

Toalett og håndvask installert i hovedblokk kjeller av Engelsviken Rør

**2021:**

- Stor Bjørk øverst på tomten er fjernet, da denne var råttten.
- Alle garasjer har fått oppsett for elbillading levert av Ohmia Charging. Den enkelte beboer som ønsker el-bil lading i sin garasje inngår abonnementsavtale med Ohmia. Anlegg eies av Ohmia Charging men kan kjøpes ut. (pris for utkjøp synker per år).

2020:

- Oljetank i hagen renset og fylt. Er rapportert kommunen.
- Pigger satt opp på tak for å unngå måkereder, da ugler ikke lenger skremmer måkene.
- Vannlekkasje i underetg. Dronningensgate 5c utbedret.
- Kontakt for scooterparkering lagt opp i bakgård
- Vasket og malt vegger utvendig begge blokker, skiftet defekte plater og gesimsbord. Spylt og renset taknedløp hovedblokk (Dammyr bygg AS).

2018:

- Renset ventilasjonsanlegg i begge blokker (Power Clean Ventilasjon AS)

2016:

- Brannstige montert på Hovedblokk sydvegg (Sørlandsstigen).
- Reparert balkonger og flekkmalt mot Cicignongaten (Dammyr Bygg AS).
- Skiftet ytterdører i alle leiligheter i hovedblokk, samt kjeller dører/branndører i ganger (Dammyr bygg).
- Økt pris på bruk av vaskemaskin fra kr.10,- til kr. 20,- pr.vask.
- Montert brannalarm i hovedblokk (Brannverntjenesten Trond Andersen).
- Malt tak i ganger og trapper i hovedblokk, begge oppganger. Malt gulv, vegger og tak i tørkerom.
- Nye fliser i stor gang/inngangsparti hovedblokk. Skiftet ut alle lyspærer innvendig i oppganger til LED.

2015:

- Renset /spylt og rørfornytt utløpsrør fra leiligheter samt bunnledninger i begge blokker- Utført av Olimb AS.
- Innkjøp av ugler på tak for fugleskremsel. Rengjort ventilasjonsvifte hovedblokk og ny hatt på viftetaket.



2014:

Montert 2 stk. lamper på vegg hovedblokk mot gården, samt skiftet 2 stk. lamper i tak portrom.

Kledd om vegg og skiftet vindpapp mot Dronningensgate på Blokk Dronningensgt.5 (H.P. Byggetreprenør AS).

Fjernet pipe og tettet taket samt reparert taket inne og ute etter lekkasje ved pipe. Leilighet nr.10 H031.

2010 – 2014:

Brunt vann i tappekraner og lav varmeeffekt i radiatorene, årsak var at håndkjetørkere var koblet til tappevann, kostet mye tid og penger. Utført av Pentex.

2012:

Oppgradert alle sikringsskap i Leilighetene til automatsikringer (Gressvik Elektriske AS), med unntak av leilighet nr. 9, H0101 (fortsatt skrusikringer) samt leilighet nr. 10, H031 som ble oppgradert av Slevik Elektriske AS i 2011.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 3587 Selskapsnavn: Cicignongaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____







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.