



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 336 766
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIESGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948336766

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 919 419	1 955 277
Sum inntekter		1 919 419	1 955 277
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 000	2 250
Annen driftskostnad		1 277 057	1 457 891
Sum kostnader		1 400 157	1 562 831
Driftsresultat		519 262	392 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 251	18 206
Sum finansinntekter		18 251	18 206
Annen finanskostnad		570 559	495 094
Sum finanskostnader		570 559	495 094
Netto finans		-552 308	-476 888
Resultat før skattekostnad		-33 046	-84 443
Årsresultat		-33 046	-84 443
Totalresultat		-33 046	-84 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 046	-84 443
Sum overføringer og disponeringer		-33 046	-84 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 585 709	2 585 709
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 751	42 751
Sum varige driftsmidler		2 619 460	2 628 460
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 534	7 778
Sum finansielle anleggsmidler		15 534	7 778
Sum anleggsmidler		2 634 994	2 636 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			48 470
Sum fordringer		0	48 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		572 324	855 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 324	855 109
Sum omløpsmidler		572 324	903 579
SUM EIENDELER		3 207 318	3 539 817



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 372 897	7 339 851
Sum opptjent egenkapital		-7 372 897	-7 339 851
Sum egenkapital		-7 369 297	-7 336 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 515 554	9 668 653
Øvrig langsiktig gjeld		1 004 709	997 251
Sum annen langsiktig gjeld		10 520 263	10 665 904
Sum langsiktig gjeld		10 520 263	10 665 904
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 011	63 239
Leverandørgjeld		53 341	146 925
Sum kortsiktig gjeld		56 352	210 164
Sum gjeld		10 576 615	10 876 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 207 318	3 539 817



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 598771

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 336 766
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIESGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 948 336 766
CHRISTIESGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 919 419	1 955 277
Sum inntekter		1 919 419	1 955 277
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 000	2 250
Annen driftskostnad		1 277 057	1 457 891
Sum kostnader		1 400 157	1 562 831
Driftsresultat		519 262	392 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 251	18 206
Sum finansinntekter		18 251	18 206
Annen finanskostnad		570 559	495 094
Sum finanskostnader		570 559	495 094
Netto finans		-552 308	-476 888
Resultat før skattekostnad		-33 046	-84 443
Årsresultat		-33 046	-84 443
Totalresultat		-33 046	-84 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 046	-84 443
Sum overføringer og disponeringer		-33 046	-84 443



Organisasjonsnr: 948 336 766
CHRISTIESGATE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 585 709	2 585 709
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 751	42 751
Sum varige driftsmidler		2 619 460	2 628 460
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 534	7 778
Sum finansielle anleggsmidler		15 534	7 778
Sum anleggsmidler		2 634 994	2 636 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			48 470
Sum fordringer		0	48 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		572 324	855 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 324	855 109
Sum omløpsmidler		572 324	903 579
SUM EIENDELER		3 207 318	3 539 817

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 372 897	7 339 851
Sum opptjent egenkapital	-7 372 897	-7 339 851
Sum egenkapital	-7 369 297	-7 336 251
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 515 554	9 668 653
Øvrig langsiktig gjeld	1 004 709	997 251
Sum annen langsiktig gjeld	10 520 263	10 665 904
Sum langsiktig gjeld	10 520 263	10 665 904
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 011	63 239
Leverandørgjeld	53 341	146 925
Sum kortsiktig gjeld	56 352	210 164
Sum gjeld	10 576 615	10 876 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 207 318	3 539 817



Organisasjonsnr: 948 336 766
CHRISTIESGATE 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 2025

Innkalling

S.nr. 349

CHRISTIESGATE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i CHRISTIESGATE 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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Hobbyrom i kjelleren i Christies gate 15.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i CHRISTIESGATE 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.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter 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 Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.



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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 349 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 0349 Revisjonsberetning.pdf
- 3. 349 Styrets beretning 2025.pdf
- 4. 349 Årsrapport og generelle opplysninger.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det foreligger ingen innstilling fra valgkomiteen. Kandidater velges direkte på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]
- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]
- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]
- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

Sak 8

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:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- [ingen forslag på kandidat - må velges på møtet]



CHRISTIESGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		693 415	993 004
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-33 046	-84 443
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 000	2 250
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-45 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-153 099	-172 124
Innsk. øremerk. bankkto		-298	-272
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-177 443	-299 589
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		515 972	693 415
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		572 324	903 579
Kortsiktig gjeld		-56 352	-210 164
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		515 972	693 415



CHRISTIESGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 904 572	1 920 448	1 912 000	1 994 806
Andre inntekter	3	14 847	34 829	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 919 419	1 955 277	1 942 000	2 024 806
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 690	-14 500	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-9 000	-2 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-77 255	-73 365	-77 767	-82 000
Konsulenthonorar	7	-23 903	-36 878	-25 000	-25 000
Kontingenter		-7 000	-7 000	0	0
Drift og vedlikehold	8	-523 224	-625 969	-313 000	-531 108
Forsikringer		-94 486	-72 644	-79 909	-96 000
Kommunale avgifter	9	-265 363	-234 587	-264 027	-306 476
Energi/fyring		-39 461	-41 124	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 020	-173 803	-87 780	-91 000
Andre driftskostnader	10	-138 471	-184 646	-136 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 400 157	-1 562 831	-1 145 983	-1 413 584
DRIFTSRESULTAT		519 262	392 445	796 017	611 222
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 251	18 206	0	0
Finanskostnader	12	-570 559	-495 094	-567 000	-557 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-552 308	-476 888	-567 000	-557 000
ÅRSRESULTAT		-33 046	-84 443	229 017	54 222
Overføringer:					
Udekket tap		-33 046	-84 443		



CHRISTIESGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 336 766, KUNDENR. 349

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 420 000	2 420 000
Tomt		165 709	165 709
Andre varige driftsmidler	14	33 751	42 751
Miljøbankkonto, øremerket		15 534	7 778
SUM ANLEGGSMIDLER		2 634 994	2 636 238
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	48 470
Driftskonto OBOS-banken		200 225	311 040
Driftskonto OBOS-banken II		45 466	34 264
Sparekonto OBOS-banken		326 633	509 804
SUM OMLØPSMIDLER		572 324	903 579
SUM EIENDELER		3 207 318	3 539 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	15	-7 372 897	-7 339 851
SUM EGENKAPITAL		-7 369 297	-7 336 251
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 515 554	9 668 653
Borettsinnskudd	17	989 900	989 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	14 809	7 351
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 520 263	10 665 904
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 341	146 925
Påløpte renter		3 011	50 076
Påløpte avdrag		0	13 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 352	210 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 207 318	3 539 817
Pantstillelse	19	11 364 000	11 364 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Christiesgate Borettslag

Guro Saastad

Erik Bergfald

Thomas Moldestad

Edvard Stubberud

**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	1 752 252
Kabel-TV	87 720
Parkeringsleie	68 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 908 172

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 904 572

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	3 045
Parkeringsleie	600
Stripe	11 202
SUM ANDRE INNETEKTER	14 847

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 480, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 053
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 850
SUM KONSULENTHONORAR	-23 903

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-311 894
Drift/vedlikehold elektro	-36 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 311
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 012
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-31 003
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 254
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 926
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 778
Kostnader dugnader	-4 027
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-523 224

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-174 584
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-90 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-265 363

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 683
Verktøy og redskaper	-1 308
Driftsmateriell	-568
Vaktmestertjenester	-10 890
Renhold ved firmaer	-46 867
Snørydding	-36 612
Andre fremmede tjenester	-701
Trykksaker	-1 813
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 480
Andre kontorkostnader	-6 643
Porto	-165
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-17 192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 471

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 127
SUM FINANSINNTEKTER	18 251

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-570 491
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-570 559

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	2 420 000
SUM BYGNINGER	2 420 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.65

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Leskur		
Tilgang 2023	45 000	
Avskrevet tidligere	-2 250	
Avskrevet i år	-9 000	
		33 750
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	115 000	
Avskrevet tidligere	-114 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		33 751
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022	-9 874 049	
Nedbetalt tidligere	205 396	
Nedbetalt i år	153 099	
		-9 515 554
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 515 554

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-964 000	
Salg av tjenesteleilighet	-25 900	
SUM BORETTINNSKUDD		-989 900

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-14 809
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-14 809

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	989 900
Pantelån	9 515 554
TOTALT	10 505 454

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 420 000
Tomt	165 709
TOTALT	2 585 709



Til generalforsamlingen i Christiesgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christiesgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Styrets arbeid mai 2024 - april 2025

Oppsummering av de viktigste tingene styret har jobbet med utover dagligdags administrasjon

Energikartlegging

- Borettslaget har fått full støtte fra ENOVA og Oslo kommune til en energikartlegging. Støtteordningen skal bidra til at borettslag og boligsameier får en oversikt over tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp.
- Vurderingen av borettslagets energieffektivitet var generelt god.
- Anbefalte tiltak å gå videre med var installering av solceller på tak og vannbehandlingsanlegg.
- Solceller på tak anbefales eventuelt å gjøres når taket skal rehabiliteres.

Ny kjøreport

- Ny kjøreport har blitt installert sommeren 2024

Fellesutgifter

- Økt med 5% for å reflektere inflasjon og prisstigning.

HMS-kurs

- Thomas har vært på HMS-kurs.

Utbedring av EL-anlegg

- EL-anlegget hadde forskriftsmessige avvik som har blitt utbedret.
- Dette inkluderer tiltak for å senke temperaturen i flere sikringsskap, fjerne eldre elektrisk utstyr fra loft og feste flere taklamper.

Miljøstøtte fra OBOS

- Borettslaget har mottatt støtte fra OBOS Miljøfond i både 2024 og 2025 som har gått til beplantning i bakgården og utstyr til treningsrommet.

Bytte av vaskeselskap

- Etter lengre tid med for dårlig vask av fellesarealer og gjentatte forsøk på å bedre dette, besluttet styret å bytte vaskefirma fra Renhold senter til Renholdsekspertene.
- Renholdsekspertene ble valgt etter innhenting av tilbud fra flere selskaper, der de framsto som beste alternativ

Radonmåling

- Vi har gjennomført radonmåling via Radonmannen. Rapporten viser at radonnivåene ligger godt under anbefalt tiltaksgrænse.



Klargjøring av ledige arealer i kjelleren:

- Tilfluktsrom
 - o Styret har handlet inn et enkelt utvalg av anbefalt beredskapsutstyr. Dette inkluderer 5 stk 20-liters vanddunker, førstehjelpsskrin, radio (batteri), grunnleggende sanitær, lommelykt.

- Treningsrom
 - o Tilbudet på treningsrommet er utvidet, takket være støtten fra OBOS Miljøfond. Vi har kjøpt inn vektskiver, benk, vektstang og stativ, pull-up-stang, ringer, flere gulvmatter, tredemølle, romaskin, justerbare vekter.
 - o I tillegg har Thomas gitt rommet et stort løft med to strålende veggmalerier.
 - o Kom gjerne med forslag til styret om hva som kunne egne seg av utstyr/tiltak.

Drenering

- Tidligere vintre de siste årene har vi hatt vann i kjellertrappa ut mot bakgården, og i det lille bodrommet. Det ble i 2024 utført innledende undersøkelser i regi av OBOS Prosjekt, og gjort noen lavterskeltiltak, hovedsakelig en kamerainspeksjon av alle overvannsrørene våre for å forstå status på dem, samt slamsugd og spylt opp gårdskummen vår ved gjerdet mot Fagerborg borettslag, som var tett.
- Vi vurderer om dette må løses med en rehabilitering av dreneringskanalen langs grunnmuren vår i bakgården. Vi henter inn tilbud på dette, og legger opp til å gjøre arbeidet enten i år eller i 2026.

Diverse mindre arbeid

- Isolasjon av rør i kjelleren
- Isolasjon over dør til fyrrom
- Vannslange i bakgården flyttet
- Kontroll av brannvernutstyr via Aktiv Brann
- Ubrukte sykler har blitt ryddet og gitt bort



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Guro Saastad	Christies Gate 15
Styremedlem	Erik Bergfald	Christies Gate 15
Styremedlem	Thomas Moldestad	Christies Gate 15
Styremedlem	Edvard Stubberud	Christies Gate 15
Varamedlem	Erlend Kvinge Jørgensen	Christies Gate 15
Varamedlem	Anne Lise Lehmann	Christies Gate 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Erik Bergfald Christies Gate 15

Varadelegert
Martin Lillebo Christies Gate 15

Valgkomiteen

Erlend Kvinge Jørgensen Christies Gate 15
Martin Lillebo Christies Gate 15

Generelle opplysninger om Christiesgate Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Christiesgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948336766, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 65

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Christiesgate Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 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.

Inntekter

Driftsinntektene for 2024 var på til sammen kr 1.919.419,-.

Kostnader

Driftskostnadene for 2024 var på til sammen kr 1.400.157,-.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post christiesgate15brl@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7248094. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Ny kjøreport	
2023-2023	Styreeneheten på heisen ble byttet Rehabilitering av avløpsrør til offentlig rør.	
2020 - 2020	Balkong- og fasaderehabilitering	
2019 - 2019	Overgang til bergvarme	
2015	Rør-og våtromsrehabilitering	
2014	Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet	Innkjøpt ny tørketrommel i vaskeriet
2013	Heisrehabilitering +Get +Rørinspeksjon	Installert ny heis, nye driftsmotorer, nytt styringsanlegg med tosidig kommunikasjon til alarmsentralen NOKAS Ny avtale med Get, som nå også leverer bredbånd til samtlige. Noe av utstyret til Get ble oppdatert. TT Teknikk gjorde en kamerainspeksjon av rør og leverte rapport. Dette er en del av et større forprosjekt på soilrørene til borettslaget.
2012	Stoppekran + porttelefonanlegg	Skifte av utvendig stoppekran for inntak av vann til borettslaget.
2011	Ny vifte	Nytt porttelefonanlegg. Installert ny vifte til avtrekk for bad, kjøkken og toalett i hver enkelt leilighet.
2010	Utbedring stigeledninger	
2008	Innkjøpt sekketralle	Sekketralle er kjøpt inn til bruk for beboerne ved flytting av tunge ting som f.eks kjøleskap og komfyr. Dette er et tiltak for bevare gulv og trappeoppgang.
2008	Skiftet gulvbelegg i heis	
2006	Tak, vinduer og heis	Lagt nytt tak og skiftet vinduer over utbygget til vaskeriet.
2005	Varmtvannstank + støpekjele	Skiftet drivskive og wirer i heis i henhold til myndighetenes krav. Samt reparert elektronisk styringssystem. Skiftet varmtvannstank og støpejernskjele. Fjernet gammel 5000-liters varmtvannstank og installert nytt varmtvannssystem. Installert ny moderne energibesparende kjele.
2004	Ny sirkulasjonspumpe varmtvann	Installert ny sirkulasjonspumpe for varmtvann til fyringsanlegget.
2003	Nytt kabelanlegg	Nytt kabelanlegg for TV/telefoni/Internett.
2001	B30 branddører	Alle dører inn til leilighetene er skiftet (B30 branddører)



2000	Ny oljetank	Borettslaget har skiftet til ny oljetank på 9000l.
1999	Vaskeri, bad, oljebrenner	Vaskeriet er pusset opp. Det er kjøpt inn 2 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og 1 tørkevifte. I tillegg er 12 bad total renoveret. Samtlige stoppekraner i kjelleren er skiftet. Det er satt inn ny oljebrenner i kjeller nr.1.
1998	Utbedret maskinrom til heis.	Utbedret maskinrom til heis ihh. til myndighetenes krav.
1995 - 1996	Maling + renovering av varmesystem	Malerarbeider, renovering av varmesystemer.
1993	Vinduer og balkonger	
1988 - 1989	Heis, hoveddør og nytt tak	Heis, skifte av hoveddør og lagt nytt tak.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 349 Selskapsnavn: CHRISTIESGATE 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.