



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 724 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS CHRISTOFFERSTUNET
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 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: 03.04.2025

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, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 933724182

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		3 536 957	3 164 492
Sum inntekter		3 536 957	3 164 492
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	99 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 790	21 667
Annen driftskostnad		9 045 383	5 640 991
Sum kostnader		9 189 273	5 762 495
Driftsresultat		-5 652 316	-2 598 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 347	128 230
Sum finansinntekter		10 347	128 230
Annen finanskostnad		979 271	763 021
Sum finanskostnader		979 271	763 021
Netto finans		-968 924	-634 791
Resultat før skattekostnad		-6 621 240	-3 232 794
Årsresultat		-6 621 240	-3 232 794
Totalresultat		-6 621 240	-3 232 794
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 621 240	-3 232 794
Sum overføringer og disponeringer		-6 621 240	-3 232 794



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		1 365 366	1 607 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 409 928	4 430 240
Sum varige driftsmidler		5 775 294	6 037 783
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 775 294	6 037 783
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 201	14 293
Andre fordringer		210 445	221 923
Sum fordringer		221 646	236 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		884 166	1 167 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		884 166	1 167 066
Sum omløpsmidler		1 105 812	1 403 283
SUM EIENDELER		6 881 106	7 441 066



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 149 782	7 528 542
Sum opptjent egenkapital		-14 149 782	-7 528 542
Sum egenkapital		-14 047 782	-7 426 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 686 407	13 288 039
Øvrig langsiktig gjeld		1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 803 407	14 405 039
Sum langsiktig gjeld		20 803 407	14 405 039
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 669	119 274
Leverandørgjeld		39 665	297 464
Annen kortsiktig gjeld		79 147	45 831
Sum kortsiktig gjeld		125 481	462 569
Sum gjeld		20 928 888	14 867 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 881 106	7 441 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367813

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 03.04.2025

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 536 957	3 164 492
Sum inntekter		3 536 957	3 164 492
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	99 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 790	21 667
Annen driftskostnad		9 045 383	5 640 991
Sum kostnader		9 189 273	5 762 495
Driftsresultat		-5 652 316	-2 598 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 347	128 230
Sum finansinntekter		10 347	128 230
Annen finanskostnad		979 271	763 021
Sum finanskostnader		979 271	763 021
Netto finans		-968 924	-634 791
Resultat før skattekostnad		-6 621 240	-3 232 794
Årsresultat		-6 621 240	-3 232 794
Totalresultat		-6 621 240	-3 232 794
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 621 240	-3 232 794
Sum overføringer og disponeringer		-6 621 240	-3 232 794



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

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		1 365 366	1 607 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 409 928	4 430 240
Sum varige driftsmidler		5 775 294	6 037 783
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 775 294	6 037 783
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 201	14 293
Andre fordringer		210 445	221 923
Sum fordringer		221 646	236 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		884 166	1 167 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		884 166	1 167 066
Sum omløpsmidler		1 105 812	1 403 283
SUM EIENDELER		6 881 106	7 441 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	102 000	102 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 149 782	7 528 542
Sum opptjent egenkapital	-14 149 782	-7 528 542
Sum egenkapital	-14 047 782	-7 426 542
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 686 407	13 288 039
Øvrig langsiktig gjeld	1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 803 407	14 405 039
Sum langsiktig gjeld	20 803 407	14 405 039
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 669	119 274
Leverandørgjeld	39 665	297 464
Annen kortsiktig gjeld	79 147	45 831
Sum kortsiktig gjeld	125 481	462 569
Sum gjeld	20 928 888	14 867 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 881 106	7 441 066



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5699

AS CHRISTOFFERSTUNET



Velkommen til årsmøte i AS CHRISTOFFERSTUNET

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:

3. april 2025 kl. 17:30, Tåsen seniorsenter - Tåsenveien 66, 0873 Oslo.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS CHRISTOFFERSTUNET



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

Blir valgt på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Blir valgt på generalforsamlingen



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 fra egenkapital for å dekke årets underskudd

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Trygve Madsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Stabrun Smith
- Anna-Lena Johansson
- Hege Tiller
- Magnus Hallerud Christensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Rauken



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Christofferstunet AS

Aksjeselskapet består av 51 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

53 141

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

Christofferstunet AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Perioden som har vært:

- Fra april 2024 til mars 2025 er det avholdt 7 styremøter.
- Miljøtiltak utearealer
 - Busker, hekker, trær og annen beplantning er stelt og klippet. Dette er gjennomført av gartnerfirma som vi har tegnet avtale med for videre oppfølging og stell av vår hage. Avtalen er justert ned mht hyppighet og kostnad
 - I forbindelse med dugnaden ble det gjennomført arbeider med bed utenfor inngang ved nr 9. Dette skal videreføres i 2025. Beplantning skal gjøres så langt det er mulig mht økonomi.
- Tilstandsrapport/rehab fasader
 - Rehabilitering av fasader på bygningene 1-9 er gjennomført av Thorendahl med OBOS prosjekt engasjert for oppfølging av arbeidet. Som for arbeidet med 18-22 ble det oppdaget en del skader som er utbedret. Kvaliteten på utførelsen er veldig bra, og byggene fremstår nå som svært tiltalende. Totalprosjektets budsjett var MNOK 11, men sluttsummen ble ca kr 400 000 lavere.
 - Inngangspartier/dører var planlagt og budsjettet inn i fasadeprojektet, men ble tatt ut for å sikre at budsjettet ikke ble overskredet. Styret foreslår at arbeidet gjennomføres på dugnad i 2025.
 - Første del av rehab ble finansiert av midler fra salg av vaktmesterleilighet. Neste del rehab 1-9 har større bygningsmasse og er finansiert ved låneopptak. OBOSbanken har innvilget lån MNOK 7 som skal nedbetales på 20 år. Felleskostnadene vil øke med renter og avdrag, estimert av banken til kr 51 000 pr mnd. Låneopptaket var tilstrekkelig til å dekke kostnader til rehabiliteringsprosjektet, med et overskudd som er tilført vår sparekonto.
 - Forrige arbeid med fasader var i 2007, dvs 16 år siden
- Enkel skinne/rampe for enklere transport av sykler og barnevogner ned til sportsbod er montert i alle trappeløp.
- Styret har vurdert bytte av leverandør for avregning av fyring/oppvarming. Lyse er vurdert. De kan levere tjeneste slik at beboere kan bli fakturert løpende for eksempel kvartalsvis for faktisk forbruk. Det er ikke tatt noen beslutning om dette
- Brannsikring ble gjennomgått i tilstandsrapporten. Egen rapport mht dette er også mottatt. Rapporten tar opp flere forhold bl a brannsikring av loftsleiligheter. Styret har arbeidet videre med plan for et slikt tiltak, og har gjennomført befaringer. Styret skal arbeide videre med dette før det tas en beslutning om gjennomføring. Det er satt av midler til konsulenttjenester i 2025 men ikke til gjennomføring.
- Telia avtalen for TV/Bredbånd er reforhandlet og fornyet til redusert pris
- Diverse:
 - Besvart henvendelser fra beboere.
 - Gjennomfører dugnad

Fremtidige planer:

- Styret har anskaffet en OBOS vedlikeholds modul. Ved hjelp av denne vil det bli utarbeidet en vedlikeholdsplan. Dette skal bidra både til nødvendig planmessig vedlikehold, og også forutsigbarhet i fremtidige kostnader. Planen utvikles i samarbeid med OBOS prosjekt. Videreføring av dette arbeidet er startet opp.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024 Rehab fasader nr 1-9
- 2023 Rehab fasader nr 18/22
- 2023 Rep og utskifting av alle rør mellom nr 9 og nr 22
- 2022 Uteplass med benker og bord
- 2022 Nytt nøkkelsystem
- 2021/22 16 Nye garasjer som erstatter gamle
- 2021 Nytt tak nr 18-22
- 2020 Spyling og rens av soilrør og forgreningsrør
- 2020 Rehabilitering av tidl. vaktmesterleilighet (gulv, vinduer, vegger/tak, hvitevarer)
- 2019 Oppussing av oppgangene 1, 3 og 18
- 2019 Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter
- 2019 Vakuumtlufter varmeanlegg (lufter automatisk radiatorer)
- 2017 Nytt tak nr 1-9, oppgradering elektrisk anlegg garasje
- 2017 Nytt varmeanlegg med bergvarme og varmepumpe
- 2015 Rehabilitering av spillvannsrør fra nr 18 og nr 9
- 2015 Rehabilitering av samtlige varmemålere, samt ny driftsavtale med ISTA.
- 2015 Nye utelys på hjørne ved nr 18 og 22, p-plassen ved nr 9 og langs garasjene.
- 2015 Installert tidsur på alle maskiner i vaskeriene
- 2014 Rehabilitering spillvannsrørene fra nr 3 og ut til offentlig rør i Mikkel Nilsens vei
- 2014 Full rehabilitering av vaskeriene i nr 3 og 18, maling av vegger og tak, fliser på gulv og fjerning av de gamle rullene
- 2013 Oppussing av oppgangene i nr. 7 og nr. 22.
- 2013 Ny sirkulasjonspumpe og blandeventil til varmtvannet.
- 2013 Nytt el-opplegg i garasjene.
- 2013 Gravet ned nedløpsrørende fra tak ved nr. 3 og ført dem til avløpskum.
- 2012 Utskifting av samtlige stoppeventiler for fyringsanlegget i kjellerne.
- 2012 Skjøtsel av trær i Lunden i samarbeid med Oslo Kommune.
- 2012 Anskaffet containerskap for søppelhåndtering.
- 2011 Takreparasjon mellom nr. 1 og 3 og mellom 20 og 22. Rehabilitering etter vannskade i to leiligheter i nr. 3.
- 2009 Nye utelys.
- 2009 Skiftet ut og oppgradert deler av det elektriske anlegget i kjelleren.
- 2009 Nye røykvarslere/brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
- 2007 Rehabilitering av fasaden.
- 2006 Nye vindskier.
- 2005 Omlegging av takstein pga lekkasjer.
- 1999 Nye entrédører.
- 1999 Nye dører, låser og nøkler.
- 1998 Maling av alle oppganger.
- 1997 Nye balkonger.
- 1997 Utvendig maling av byggene.
- 1997 Ny asfalt langs nr. 18, 20 og 22.
- 1992 Skiftning av varmtvannsberedere (6 stk.)
- 1987 Veggisolasjon utvendig.
- 1986 Nye varmerør mellom A- og B-blokkene.
- 1985 Ny oljetank med tilhørende rørsystem.
- 1981 Ny fyrkjele
- 1958 Byggeår



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat på kr – 6 621 240 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 på kr 980 331 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2025. Innkreving for TV/bredbånd ble redusert med kr 69 per mnd. fra kr 569 til kr 500 per mnd. fra 01.04.2025. Innkreving for A-konto oppvarming ble økt med 33% fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



AS CHRISTOFFERSTUNET
ORG.NR. 933 724 182, KUNDENR. 5699

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 537 290	2 810 665	3 517 000	3 804 000
Andre inntekter	3	-333	353 827	0	365 400
SUM DRIFTSINNEKTER		3 536 957	3 164 492	3 517 000	4 169 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 337	-24 100	-24 000
Styrehonorar	5	-100 000	-87 500	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-29 790	-21 667	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 331	-8 661	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-105 003	-99 855	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-567 757	-8 918	-55 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 969 028	-4 340 412	-7 135 000	-260 000
Forsikringer		-190 520	-165 944	-183 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-600 186	-250 909	-592 000	-686 000
Energi/fyring		65 472	-126 881	-65 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-341 307	-333 028	-352 000	-305 000
Andre driftskostnader	10	-324 723	-306 382	-331 000	-321 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 189 273	-5 762 495	-8 956 100	-2 091 000
DRIFTSRESULTAT		-5 652 316	-2 598 003	-5 439 100	2 078 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 347	128 230	0	0
Finanskostnader	12	-979 271	-763 021	-837 000	-1 199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-968 924	-634 791	-837 000	-1 199 000
ÅRSRESULTAT		-6 621 240	-3 232 794	-6 276 100	879 400
Overføringer:					
Udekket tap		-6 621 240	-3 232 794		



AS CHRISTOFFERSTUNET ORG.NR. 933 724 182, KUNDENR. 5699

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	938 370	947 848
Rehabilitering	14	274 433	507 132
Tomt		152 563	152 563
Andre varige driftsmidler	15	4 409 928	4 430 240
SUM ANLEGGSMIDLER		5 775 294	6 037 783
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 201	14 293
Energiavregning		134 098	130 829
Forskuddsbetalte kostnader		76 347	91 094
Driftskonto OBOS-banken		876 881	49 479
Sparekonto OBOS-banken		7 286	1 117 588
SUM OMLØPSMIDLER		1 105 812	1 403 283
SUM EIENDELER		6 881 106	7 441 066
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	102 000	102 000
Udekket tap	17	-14 149 782	-7 528 542
SUM EGENKAPITAL		-14 047 782	-7 426 542
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 686 407	13 288 039
Annen langsiktig gjeld	19	1 117 000	1 117 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 803 407	14 405 039
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 147	45 831
Leverandørgjeld		39 665	297 464
Påløpte renter		6 669	74 793
Påløpte avdrag		0	44 481
SUM KORTSIKTIG GJELD		125 481	462 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 881 106	7 441 066
Pantstillelse	21	25 739 440	18 739 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i AS Christofferstunet

Karl Trygve Madsen/s/

Jennie Anna-Lena Johansson/s/ Andreas Haugan/s/

Hege Tiller/s/

Andreas Stabrun Smith/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 714 758
Kabel-TV	338 785
Garasje	316 800
Renhold	113 035
Parkering	46 400
Eiendomsskatt	7 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 537 290

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	-1 200
Opprydding kundereskontro	67
Parkering	800
SUM ANDRE INNETEKTER	-333

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 1 532, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 625
Kostnader ved rehabilitering prosjekt	-557 132
SUM KONSULENTHONORAR	-567 757

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fasaderehabilitering, Thorendahl AS	-6 043 753
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 043 753
Drift/vedlikehold bygninger	-34 028
Drift/vedlikehold VVS	-757 639
Drift/vedlikehold elektro	-13 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 931
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 890
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 930
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-956
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 969 028

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 554
Vann- og avløpsavgift	-447 724
Feieavgift	-14 416
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-600 186

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-5 726
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 216
Annen leiekostnad	-169
Annet driftsmateriale	-9 304
Lyspærer og sikringer	-630
Vaktmestertjenester	-106 481
Renhold ved firmaer	-105 000
Snørydding	-64 116



Andre fremmede tjenester	-2 110
Trykksaker	-108
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 532
Andre kontorkostnader	-6 142
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 581
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 309
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-324 723

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 809
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	538
SUM FINANSINNTEKTER	10 347

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-978 604
Renter på leverandørgjeld	-667
SUM FINANSKOSTNADER	-979 271

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	938 370
SUM BYGNINGER	938 370

Tomten ble kjøpt i 1958

Gnr.53/bnr.141

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 51

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

REHABILITERING

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	274 433
SUM REHABILITERING	274 433

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Container		
Kostpris	155 048	
Avskrevet tidligere	-155 047	
		1
Garansjeanlegg		
Tilgang 2020	4 404 509	
		4 404 509
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 250	
Avskrevet tidligere	-5 417	
Avskrevet i år	-5 417	



		5 415	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	48 750		
Avskrevet tidligere	-33 854		
Avskrevet i år	-14 894		1
Vaskemaskin 3			
Tilgang 2015	44 375		
Avskrevet tidligere	-44 374		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 150 924	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 418	

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

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

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	127 729	
Nedbetalt i år	32 310	
		-2 339 961

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	176 157	
Nedbetalt i år	56 050	
		-4 067 793

OBOS-banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-8 209 147	
------------------	------------	--



Nedbetalt tidligere	1 977 462	
Nedbetalt i år	301 192	
		-5 930 493
OBOS-banken 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2008	-2 350 000	
Nedbetalt tidligere	841 698	
Nedbetalt i år	151 335	
		-1 356 967
OBOS-banken 5		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig	-1 865 000	
Nedbetalt i år	145 873	
		-6 940 225
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 686 407

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-433 211
SUM INNETEKTER	-433 211

KOSTNADER

Administrasjon	45 495
Olje	494 714
Strøm	205 112
SUM KOSTNADER	745 321

Uoppgjorte avregninger	-178 012
------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	134 098
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 686 407
TOTALT	19 686 407

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

Bygninger	938 370
Tomt	152 563
TOTALT	1 090 933

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS CHRISTOFFERSTUNET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 646VW-QJ3C-YHDZ-585BE-7MCWY-FE77E



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 5699 Selskapsnavn: AS CHRISTOFFERSTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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