



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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 2025 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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 242 686	3 536 957
Sum inntekter		4 242 686	3 536 957
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 800	29 790
Annen driftskostnad		2 486 890	9 045 383
Sum kostnader		2 615 790	9 189 273
Driftsresultat		1 626 896	-5 652 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 831	10 347
Sum finansinntekter		18 831	10 347
Annen finanskostnad		1 169 131	979 271
Sum finanskostnader		1 169 131	979 271
Netto finans		-1 150 300	-968 924
Resultat før skattekostnad		476 596	-6 621 240
Årsresultat		476 596	-6 621 240
Totalresultat		476 596	-6 621 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		476 596	-6 621 240
Sum overføringer og disponeringer		476 596	-6 621 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 081 549	1 365 366
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 404 512	4 409 928
Sum varige driftsmidler		5 486 061	5 775 294
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 486 061	5 775 294
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		757	11 201
Andre fordringer		258 377	210 445
Sum fordringer		259 134	221 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		852 202	884 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		852 202	884 166
Sum omløpsmidler		1 111 336	1 105 812
SUM EIENDELER		6 597 397	6 881 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		13 673 186	14 149 782
Sum opptjent egenkapital		-13 673 186	-14 149 782
Sum egenkapital		-13 571 186	-14 047 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 905 722	19 686 407
Øvrig langsiktig gjeld		1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 022 722	20 803 407
Sum langsiktig gjeld		20 022 722	20 803 407
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 954	6 669
Leverandørgjeld		24 447	39 665
Annen kortsiktig gjeld		115 459	79 147
Sum kortsiktig gjeld		145 861	125 481
Sum gjeld		20 168 583	20 928 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 597 397	6 881 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360642

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 242 686	3 536 957
Sum inntekter		4 242 686	3 536 957
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 800	29 790
Annen driftskostnad		2 486 890	9 045 383
Sum kostnader		2 615 790	9 189 273
Driftsresultat		1 626 896	-5 652 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 831	10 347
Sum finansinntekter		18 831	10 347
Annen finanskostnad		1 169 131	979 271
Sum finanskostnader		1 169 131	979 271
Netto finans		-1 150 300	-968 924
Resultat før skattekostnad		476 596	-6 621 240
Årsresultat		476 596	-6 621 240
Totalresultat		476 596	-6 621 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		476 596	-6 621 240
Sum overføringer og disponeringer		476 596	-6 621 240



Organisasjonsnr: 933 724 182
AS CHRISTOFFERSTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 081 549	1 365 366
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 404 512	4 409 928
Sum varige driftsmidler		5 486 061	5 775 294
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 486 061	5 775 294
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	757		11 201
Andre fordringer	258 377		210 445
Sum fordringer	259 134		221 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		852 202	884 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		852 202	884 166
Sum omløpsmidler		1 111 336	1 105 812
SUM EIENDELER		6 597 397	6 881 106

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	13 673 186	14 149 782
Sum opptjent egenkapital	-13 673 186	-14 149 782
Sum egenkapital	-13 571 186	-14 047 782
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 905 722	19 686 407
Øvrig langsiktig gjeld	1 117 000	1 117 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 022 722	20 803 407
Sum langsiktig gjeld	20 022 722	20 803 407
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 954	6 669
Leverandørgjeld	24 447	39 665
Annen kortsiktig gjeld	115 459	79 147
Sum kortsiktig gjeld	145 861	125 481
Sum gjeld	20 168 583	20 928 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 597 397	6 881 106



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Tåsen seniorsenter..

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 møtet. 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. Møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
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

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
Attiya Akram 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner utpekes i årsmøtet

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

1. Christofferstunet Årsrapport 2025_ktm.pdf
2. Årsregnskap 2025 5699.pdf
3. 5699 AS CHRISTOFFERSTUNET.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

Innstilling

Styret tar gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Trygve Madsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Rauken



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Trygve Madsen	Christophers Vei 3
Styremedlem	Magnus Birkelund Christensen	Christophers Vei 1
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 Leart Lokaj og Ramazan Ay (delt ansvar frem til 31.08.26)

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Perioden som har vært:

- Fra mars 2025 til februar 2026 er det avholdt 8 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 arbeider med bed videreført utenfor inngang ved nr 7/9 og nr 22. Dette skal videreføres i 2026. Beplantning skal gjøres så langt det er mulig mht økonomi.
 - Belysning til jul av hekken mot veien i 18-22 og «juletre» belysning til flaggstangen i hagen bak 1-9.
- Styret har vurdert bytte av leverandør for avregning av fyring/oppvarming. Etter styrets vurdering vil det være mest formålstjenlig å fortsette samarbeidet med ISTA, som også vurderes for å kunne avregne flere ganger pr år, og som vil gi beboerne en mer kontrollert avregning. Endelig beslutning vil bli tatt så snart alle krav er på plass.
- Styret har brukt tid på å vurdere en fornuftig løsning for å brannsikre bygningsmassen. En bygningsmessig sikring vurderes som vesentlig mer krevende og kostbar enn et varslingsystem, som også gir god nok sikring. Det er satt av midler kr 1.000.000 i 2026. Tidspunkt for gjennomføring er ikke besluttet da man også ønsker å vurdere flere leverandører. Tiltaket må lånefinansieres.
- Oslo Brann og redningsetat har gjennomført kontroll med piper og ildsteder. Kun små avvik som er rettet opp. Pipene er i godkjent stand.
- Vedlikeholdsspyling er gjennomført. Kun små avvik, men et tilfelle med tett avløp ble rettet opp.
- Varmesentralen har hatt havari i kompressor/varmepumpe, slik at bergvarmedelen ikke har vært i drift siden feilen ble oppdaget i mars 2025. Styret har i samarbeid med obos prosjekt gjennomført en grundig gjennomgang for om mulig å finne ut av årsak til skaden, men det ble ikke konkludert med en sikker årsak. Fristen for å få dekket på garanti var ute. Styret har derfor brukt nødvendig tid til å finne en løsning som skal tjene selskapet i en forventet levetid på 15 år. Det var Dråpe entreprenør som fikk jobben med å skifte ut nødvendig materiell. Det er valgt en annen produsent av maskiner enn opprinnelig, og anlegget er i full drift fra begynnelsen av februar 2026. Kostnaden ble kr 600 000 som ble dekket gjennom oppsparte midler.
- Diverse:
 - Besvart henvendelser fra beboere.
 - Gjennomfører dugnad

Fremtidige planer:

- Styret har anskaffet en OBOS vedlikeholds modul, og arbeidet med registrering er i gang. Ved hjelp av denne vil det bli utarbeidet en vedlikeholdsplan. Dette skal bidra både til nødvendig planmessig vedlikehold, og også forutsigbarhet i fremtidige kostnader.



- Etter at det ble avdekket lekkasje i avløpsrør vil styret måtte iverksette undersøkelser av rørsystemet i bygningene. En rørfornyelse vil kunne gjennomføres på flere måter. Styret vil vurdere videre tiltak.



- **Annen informasjon om aksjeselskapet**

Større vedlikehold og rehabilitering (Byggeår 1958)

- 2025 Ingen større vedlikeholdstiltak
- 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



AS CHRISTOFFERSTUNET
ORG.NR. 933724182, KLIENTNR. 5699

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 197 851	3 537 290	4 189 000	4 310 000
Ladeinntekter elbil		44 835	0	0	0
Andre inntekter		0	-333	365 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 242 686	3 536 957	4 554 400	4 310 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-24 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-14 800	-29 790	0	0
Revisjonshonorar	5	-15 094	-12 331	-15 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-110 030	-105 003	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar		-9 379	-567 757	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-615 200	-6 969 028	-260 000	-1 181 000
Forsikringer		-220 643	-190 520	-220 000	-246 000
Kommunale avgifter	7	-654 694	-600 186	-686 000	-717 920
Energi/fyring	8	-246 798	65 472	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-303 926	-341 307	-305 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-311 126	-324 723	-321 000	-338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 615 790	-9 189 273	-2 091 000	-3 124 420
DRIFTSRESULTAT		1 626 896	-5 652 316	2 463 400	1 185 580
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 831	10 347	0	0
Finanskostnader	11	-1 169 131	-979 271	-1 199 000	-1 065 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 150 300	-968 924	-1 199 000	-1 065 000
ÅRSRESULTAT		476 596	-6 621 240	1 264 400	120 580
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-6 621 240		
Reduksjon udekket tap:		476 596	0		



AS CHRISTOFFERSTUNET
ORG.NR. 933724182, KLIENTNR. 5699

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 13	928 986	938 370
Rehabilitering		0	274 433
Tomt		152 563	152 563
Andre varige driftsmidler	13	4 404 512	4 409 928
SUM ANLEGGSMIDLER		5 486 061	5 775 294
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		757	11 201
Forskuddsbetalte renter		165 170	134 098
Forskuddsbetalte kostnader		93 207	76 347
Driftskonto OBOS-banken		328 185	876 881
Sparekonto OBOS-banken		524 017	7 286
SUM OMLØPSMIDLER		1 111 336	1 105 812
SUM EIENDELER		6 597 397	6 881 106
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	102 000	102 000
Udekket tap	15	-13 673 186	-14 149 782
SUM EGENKAPITAL		-13 571 186	-14 047 782
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 905 722	19 686 407
Annen langsiktig gjeld	17	1 117 000	1 117 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 022 722	20 803 407
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 209	79 147
Leverandørgjeld		24 447	39 665
Påløpte renter		5 954	6 669
Annen kortsiktig gjeld	19	38 250	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 861	125 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 597 397	6 881 106
Pantstillelse	20	25 739 440	25 739 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i As Christofferstunet

Karl Trygve Madsen Jennie Anna-Lena Johansson Hege Tiller
Andreas Stabrun Smith Magnus Birkelund Christensen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt 1. kvartal	1 774
Eiendomsskatt 2. kvartal	1 774
Eiendomsskatt 3. kvartal	1 774
Eiendomsskatt 4. kvartal	1 774
Felleskostnader	3 385 272
Garasje	316 800
TV/internett	317 126
Parkering	52 516
Trappevask	113 405
Leie/felleskostnader tidl.år	5 635
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 197 851

NOTE 3

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 230

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 094
SUM REVISJONSHONORAR	-15 094

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse (OBOS Prosjekt)	-300 422
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-300 422
Drift/vedlikehold bygninger	-94 651
Drift/vedlikehold VVS	-72 758
Drift/vedlikehold elektro	-34 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 533
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 950
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 699
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 825
Kostnader dugnader	-1 733
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-615 200

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 097
Vann- og avløpsgebyr	-497 702
Feie- og tilsynsgebyr	-12 879
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-654 694

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-246 798
SUM ENERGI / FYRING	-246 798

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-8 911
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 744
Håndverktøy	-1 149
Vaktmestertjenester	-100 639
Renhold ved firmaer	-117 153
Snørydding	-62 113
Andre driftskostnader	-3 270
Trykksaker	-262
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 230
Andre kontorkostnader	-478
Porto	-350
Bank- og kortgebyr	-3 167
Øreavrunding	11
Velferdskostnader	-3 671
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-311 126



NOTE 10

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 923
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 731
Andre renteinntekter	177
SUM FINANSINNETEKTER	18 831

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-20 792
Pantegjeldsrenter	-349 388
Pantegjeldsrenter	-140 724
Pantegjeldsrenter	-244 247
Pantegjeldsrenter	-413 980
SUM FINANSKOSTNADER	-1 169 131

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	928 986
SUM BYGNINGER	928 986

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

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Container		
Kostpris	155 048	
Avskrevet tidligere	-155 047	
Avskrevet i år	0	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	4 404 509	4 404 509
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	16 250	
Avskrevet tidligere	-10 834	
Avskrevet i år	-5 416	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
Avskrevet i år	0	
		1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2015	44 375	
Avskrevet tidligere	-44 374	
Avskrevet i år	0	
		1
Bygning		
Tilgang 2024	947 848	
Avskrevet i år	-9 384	
		928 986
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER (uten bygninger)	4 404 512	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER (inkl bygninger)	5 033 498	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-14 800	



NOTE 14

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 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 GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008 -2 350 000

Nedbetalt tidligere 1 942 095

Nedbetalt i år 161 607

-246 298

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -8 209 147

Nedbetalt tidligere 2 278 654

Nedbetalt i år 327 347

-5 603 146

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 160 039

Nedbetalt i år 37 152

-2 302 809

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -4 300 000

Nedbetalt tidligere 232 207

Nedbetalt i år 62 565

-4 005 228

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024 -7 086 098

Nedbetalt tidligere 145 873

Nedbetalt i år 191 984

-6 748 241

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-18 905 722

NOTE 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd -1 117 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 117 000



NOTE 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-232 256
SUM INNTEKTER	-232 256

KOSTNADER

Olje	303 763
Strøm	93 663
SUM KOSTNADER	397 426

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING 165 170

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.

Etttersom 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 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Eiendomsforvaltning, honorar energiavregning 23/24	-19 125
OBOS Eiendomsforvaltning, honorar energiavregning 24/25	-19 125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 250

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 905 722
TOTALT	18 905 722

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	928 986
Tomt	152 563
TOTALT	1 081 549

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS CHRISTOFFERSTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GZFBY-6E6ZB-ML500-ZQSLP-L6WZP-IQMXS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-04 21:37:05 UTC



QES



Penneo Dokumentnr: GZFBV-6E6ZB-ML500-ZOSLP-L6WZP-IQNXS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 20

5699 AS CHRISTOFFERSTUNET.pdf



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim