



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 058 757
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 741 856	3 782 356
Sum inntekter		3 741 856	3 782 356
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	239 610
Annen driftskostnad		3 359 687	6 067 726
Sum kostnader		3 570 772	6 307 336
Driftsresultat		171 084	-2 524 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 505	27 872
Sum finansinntekter		27 505	27 872
Annen finanskostnad		477 150	545 006
Sum finanskostnader		477 150	545 006
Netto finans		-449 645	-517 134
Ordinært resultat før skattekostnad		-278 561	-3 042 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		-278 561	-3 042 114
Årsresultat		-278 561	-3 042 114
Totalresultat		-278 561	-3 042 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-278 561	-3 042 114
Sum overføringer og disponeringer		-278 561	-3 042 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 525 744	19 525 744
Sum varige driftsmidler		19 525 744	19 525 744
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 525 744	19 525 744
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		374	25 130
Sum fordringer		374	25 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		697 259	2 042 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		697 259	2 042 639
Sum omløpsmidler		697 633	2 067 769
SUM EIENDELER		20 223 377	21 593 513

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 900	6 900
Sum innskutt egenkapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 982 933	8 704 372
Sum opptjent egenkapital		-8 982 933	-8 704 372
Sum egenkapital		-8 976 033	-8 697 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 723 254	27 511 603
Øvrig langsiktig gjeld		2 336 000	2 336 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 059 254	29 847 603
Sum langsiktig gjeld		29 059 254	29 847 603
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 782	2 706
Leverandørgjeld		90 764	55 242
Annen kortsiktig gjeld		46 610	385 434
Sum kortsiktig gjeld		140 156	443 382
Sum gjeld		29 199 410	30 290 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 223 377	21 593 513



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298586

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 058 757
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 741 856	3 782 356
Sum inntekter		3 741 856	3 782 356
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	239 610
Annen driftskostnad		3 359 687	6 067 726
Sum kostnader		3 570 772	6 307 336
Driftsresultat		171 084	-2 524 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 505	27 872
Sum finansinntekter		27 505	27 872
Annen finanskostnad		477 150	545 006
Sum finanskostnader		477 150	545 006
Netto finans		-449 645	-517 134
Ordinært resultat før skattekostnad		-278 561	-3 042 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		-278 561	-3 042 114
Årsresultat		-278 561	-3 042 114
Totalresultat		-278 561	-3 042 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-278 561	-3 042 114
Sum overføringer og disponeringer		-278 561	-3 042 114



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		19 525 744	19 525 744
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 525 744	19 525 744
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		374	25 130
Sum fordringer		374	25 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		697 259	2 042 639
Sum omløpsmidler		697 633	2 067 769
SUM EIENDELER		20 223 377	21 593 513
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 900	6 900
Sum innskutt egenkapital		6 900	6 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 982 933	8 704 372



Sum opptjent egenkapital	-8 982 933	-8 704 372
Sum egenkapital	-8 976 033	-8 697 472
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 723 254	27 511 603
Øvrig langsiktig gjeld	2 336 000	2 336 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 059 254	29 847 603
Sum langsiktig gjeld	29 059 254	29 847 603
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 782	2 706
Leverandørgjeld	90 764	55 242
Annen kortsiktig gjeld	46 610	385 434
Sum kortsiktig gjeld	140 156	443 382
Sum gjeld	29 199 410	30 290 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 223 377	21 593 513



Organisasjonsnr: 950 058 757
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Christianslund Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 3560





Velkommen til årsmøte i Christianslund 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3560>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppgradering av bad Teglsteinsblokka
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Christianslund Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tuva Haakegård og Martha Solrund Jondottir er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat føres som tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår årets resultat føres som tap

Vedlegg

1. 3560 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

Sak 5

Oppgradering av bad Teglsteinsblokka

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Til ordinær generalforsamling i april vil jeg gjerne fremme forslag om renovering/oppussing av bad i Teglsteinsblokka. Enten for de som selv ønsker eller som et samlet prosjekt. Mitt bad bærer preg av alder, og har ikke blitt gjort noe med på godt over 20 år, (bortsett fra montering av ny varmtvannsbereder på eget initiativ). Det er dårlig utluftning, gammelt våtromsbelegg som begynner å løsne, ikke varmekabler og det bærer generelt preg av alder og bruksslitasje. Det er vel kanskje en god løsning å være «føre var» slik at vi unngår store skader og merutgifter. Noen har kanskje også eldre varmtvannsberedere, disse er lite energivennlige og dyre i bruk - spesielt nå med de forhøyede strømprisene.

Mvh

Anne Lene Henriksen
Paul Holmsens vei 14 D
Tlf: 41339042

Styrets innstilling

Styretsinnstilling:

Nedenfor følger utdrag fra vedtektene:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig,



rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Badene i teglsteinsblokka ble renoverert rundt starten av 2000-tallet. Fordi det var behov for å skifte ut soilrør som var støpt inn i bærende konstruksjoner og gikk igjennom badene. Hvis man ønsker å oppgradere badet nå, så er det tilrettelagt for dette i Teglsteinsblokka da rørene nå er kasset inn og sluket er utskiftbart.

Oppussingen skal utføres av fagperson.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises og den enkelte må selv vedlikeholde sine bad i Teglsteinsblokka

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørg Synnøve Gulliksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mone Helen Antonsen Antonsen



Sak 7

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:

- Tom Christian Alnæs Alnæs

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Fredrick Hoffeker Hoffeker



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Christian Alnæs	Paul Holmsens Vei 10 F
Styremedlem	Björg Synnøve Gulliksen	Paul Holmsens Vei 6 B
Styremedlem	Fredrick Hoffeker	Paul Holmsens Vei 4 D
Varamedlem	Mone Helen Antonsen	Paul Holmsens Vei 16 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Tom Christian Alnæs	Paul Holmsens Vei 10 F
Varadelegert	Fredrick Hoffeker	Paul Holmsens Vei 4 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Christianslund Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Christianslund Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950058757, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Paul Holmsens Vei 2-4 A-E
Paul Holmsens Vei 6-14 A-F
Paul Holmsens Vei 16 A-L
Paul Holmsens Vei 18 A-K
Christianslund Allè 22 A-H

Gårds- og bruksnummer:

209 106 3

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.

Christianslund Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid i perioden 15.04.2021 – 25.04.2022

Ordinær generalforsamling ble gjennomført heldigitalt fra 15.04 til 23.04. Her ble årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2020 gjennomgått og godkjent.

Ingen nye styremedlemmer ble valgt, men vara til styret ble gjenvalgt for 1. år.

Styret består i dag av styreleder, to styremedlemmer og en vara. Varamedlemmet blir innkalt til alle styremøter. Kjønnbalansen er også 50% – 50%.

Styret har siden 15.04 avholdt månedlige styremøter hvor ulike saker har vært oppe til behandling. Det er i alt blitt avholdt 8 styremøter. Dette er noe færre enn et ordinært år, men vi har ikke sett behov for flere møter.

Styret har arbeidet med flere saker i perioden og det har vært et høyt trykk på arbeidsmengden.

Av spesielle saker kan nevnes:

Arbeidet med å installere porttelefoner i samtlige blokker bortsett fra Paul Holmsensvei 16 – 18.

Det ble gjort vedtak på styremøte 31. mai 2021 å gi vår tilslutning til at Lyn elektro får oppdraget med å installere et nytt porttelefonanlegg i samtlige blokker og fem-mannsboliger for å sikre en tryggere bosituasjon for beboerne og et funksjonelt ringeklokkesystem for alle boliger i borettslaget. Etersom beboere i Paul Holmsensvei 16 – 18 har svalganger, så vi det hensiktsmessig å sikre at alle boliger i denne blokka fikk funksjonelle ringeklokker.

Installering av nye ladepunkter for el-bil i borettslaget

Sammen med vedtaket om porttelefon som ble gjort 31. mai 2022 ble det også vedtatt at Lyn elektro tar oppdraget med å installere 4 el-bil ladepunkter på vårt garasjeanlegg i Christianslund alle 22. Dette vil dekke dagens behov for lading av el-biler i borettslaget.

Vi er per i dag ikke i en økonomisk situasjon der vi kan rehabilitere garasjeanlegget, men vi ser at på sikt vil garasjeanlegget bli totalrenoveret og da antar vi også at antall ladepunkter vil øke.

Tilbudet vi takket ja fra Lyn elektro dekket både porttelefon løsningen på 341.000.- og el-bil lading på 170.000.-

Dette ble et samlet oppdrag som ble gitt til Lyn elektro.

Ringeklokker

I arbeidet med porttelefoner ble det klart at alle ringeklokker i borettslaget burde oppgraderes. Dette gjaldt ringeklokkene utenfor hver leilighet.

Styret vedtok derfor 12.august 2021 å la Lyn elektro installere nye ringeklokker. Dette mener vi øker sikkerhet og funksjonalitet. Per i dag skal alle 69 leiligheter i borettslaget ha funksjonelle ringeklokker.

Maling av utgangsdører i Paul Homsensvei 6 – 14

Alle 5 utgangsdører til teglsteinsblokka ble pusset ned og malt utvendig og lakkert innvendig. Disse dørene var preget av slitasje over mange år, og vi så det derfor nødvendig å gjøre dette arbeidet. Det vil øke levetiden på dørene samt gi et bedre helhetsinntrykk av fasaden.

4 dører ble lakkert på innsiden og en dør som var preget av så høy slitasje at lakking ikke ville gi et bedre resultat.

**Vibbo som styringsverktøy og kommunikasjonsportal for beboere og styret.**

Vibbo er OBOS sin nye kommunikasjonsportal mellom styret og beboere og beboere i mellom. Christianslund borettslag har fått en egen Vibbo side og her kan beboere kontakte styret og beboere kan også annonsere det de måtte ønske. Bytte og salg kan skje via Vibbo. Og Vibbo vil også fungere som en oppslagstavle og nyhetskanal for beboerne.

Styret håper at Vibbo vil bli en arena for beboerne til å kommunisere det de måtte ønske av meldinger og ønsker samt bytte og salg. Vi ønsker at Vibbo blir en bra arena for beboere å ha en dialog seg imellom og med styret.

Logg deg inn på www.vibbo.no/christianslund

Leilighet 6C i teglsteinsblokka har blitt utbedret grunnet fuktskader fra 2015

Fuktskader på leiligheter som vender mot sørveggen av teglsteinsblokka har blitt utbedret tidligere. Men leilighet 6C hadde fuktskader som eier oppdaget i senere tid. Disse var vi nødt til å ta tak i og utbedre. Rom i leilighet 6C som hadde vegg mot sørveggen fikk derfor en renovering grunnet fuktgjennomtrengning i mur. Sørveggen ble impregnert i 2015 og fuktinntrengning hindres dermed i å skade leiligheter så lenge impregneringen holder.

Impregnering av fasaden av teglsteinsblokka er et gjentakende vedlikehold.

Styret har i løpet av styreperioden 2021/2022 gjort en rekke tiltak og arbeider som blant annet omfatter følgende:

- Grusplass mellom Paul Holmsensvei 4 og 6 (mellom femmannsbolig og teglsteinsblokka) ble utbedret. Denne plassen var preget av store humper og dumper og flere beboere etterlyste utbedring av denne plassen. Arbeidet ble utført av Park og Anlegg.
- Rydding i borettslaget. Felles arealer i Paul Holmsensvei 12 og 14 ble ryddet for en stor mengde hensatte gjenstander. Dette gjaldt først og fremst loft. Det ble også ryddet utenfor Christianslund alle 22 av skrot som lå ved inngangspartier. Samt at det ble ryddet i fellesarealer i kjeller. En stor mengde hensatte gjenstander ble også ryddet og kjørt bort fra fellesarealer i Paul Holmsensvei 16. Rydding i fellesarealer i teglsteinsblokka er det fortsatt stort behov for. Dette vil styret komme tilbake til i medio mai.
- KF entreprenør har montert takrenner på verandaer i Christianslund alle 22. Dette ble et etterprosjekt etter at verandaene ble ferdig rehabilitert i desember 2020. Dette ble gjort i mai 2021.
- Leilighetene i Paul Holmsensvei 10D og 6D er nå ferdig pusset opp av kommunen. Dette er kommunale leiligheter. Disse leilighetene ble etter en lengre prosess, som er omtalt i styrets arbeid i 2021, vedtatt å totalrenoveres. Det er per i dag flyttet inn nye beboere gjennom Fredrikstad kommune i disse leilighetene.
- Vi har ryddet opp i utleielister på vårt felles garasjeanlegg. Kunn beboere i borettslaget leier nå garasjer i vårt garasjeanlegg. Dette er det heldigvis nå orden på.
- Lekkasje på taket i nr 14 ved en loftsventil utbedret av blikkenslager.
- Alle piper ble feiet i borettslaget i januar 2022. Dette er ikke blitt årlig gjort. Så dette var på høy tid.



Forts

- Bravida har utført årlig kontroll av det heldekkende brannvarslersystemet i borettslaget.
- Norsk brannvern har utført årskontroll på alle brannslukningsapparater i leilighetene og skrevet en sluttrapport på bakgrunn av borettslagets brannsikkerhet.
- Styret har besvart en rekke henvendelser på e-post og på Vibbo.
- Det ble dessverre ikke avholdt dugnad 2021 grunnet korona. Styret håper å få til dette i 2022.

Økonomi i borettslaget

Styret har gjennom lengre tid fulgt nøye med på økonomien i borettslaget.

Da vi i høst 2021 vedtok å sette i gang prosjektene med elbil ladepunkter og porttelefonlegg, så var vi klar over at vi ville få noe lavere økonomisk situasjon.

Vi var imidlertid ikke klar over at vår økonomiske situasjon ville bli i så stor grad utfordret slik det per februar 2022 faktisk ble.

Vi har spist veldig mye av vår bufferkapasitet og ligger per i dag i realiteten på 0 kroner i buffer.

Dette hadde vi ikke sett for oss.

Vi har helt siden august 2021 sett at kassabeholdning har gradvis blitt redusert, men vi har ikke sett at årsaken ligger i økte utgifter som er større enn de vi hadde forutsett.

Her er det flere faktorer. En faktor er at vi ønsket å sikre boforholdene i borettslaget og dermed sørge for et godt porttelefonlegg. Men andre faktorer er økte strømpriser, økte priser på forsikring og varer og tjenester fordi markedet i samfunnet har blitt dyrere.

Dette har påvirket oss som borettslag og vi har måttet se i øynene at vår økonomiske situasjon dermed har blitt presset.

På et tidspunkt så styret seg nødt til å ta opp en kassakreditt på 300.000.- for å dekke kostnader og regninger. Dette er ikke en situasjon vi er glade for, og vi har snudd hver sten for å finne ut av hvor vi kunne gjøre innsparinger.

Helt konkrete tiltak vi har gjort er følgende:

- Vi har reforhandlet vår serviceavtale med AF-gruppen på varmesentralen i nr 16. Og vi har fått halvert kostnadene på dette.
- Vi har sagt opp avtalen med norsk brannvern, og vil i fremtiden ha en kontroll på kunn brannslukningsapparatene i borettslaget. Dette fordi vi ellers innfrir til godt brannvern. Blant annet gjennom et heldekkende brannvarslersystem.
- Vi har reforhandlet kostnadene på lånet i OBOS banken og har spart 50.000 årlig på dette.
- Vi har satt opp kostnadene på felleskostnadene med 4% fra 1. mars.
- Vi har reforhandlet avtalene vi har med Park og Anlegg og har redusert noen av de tjenestene de gir oss. Dette har gitt oss en noe rimeligere avtale.

Styret har hele tiden vært i tett dialog med vår forvaltningskonsulent i OBOS og med OPAS (OBOS prosjekt AS) som har gitt oss verdifulle råd og veiledning i de valgene vi har måttet ta.



Brannvern

Det har blitt jobbet mye med å innhente informasjon om hvorvidt vi har rett brannvern i borettslaget. Her har vi vært i dialog med Barnverntjenesten i Fredrikstad som blant annet har gått en inspeksjonsrunde i borettslaget.

Styret setter brannvern høyt på dagsorden og har et ønske om at brannsikkerheten skal være på topp. Vi har fulgt alle anbefalinger fra Brannverntjenesten i Fredrikstad. Vi har imidlertid ikke innhentet en tilstandsvurdering fra en tredjepart som f.eks B-KS fordi dette har en svært høy kostnad. Vi vurderer alle tiltak fortløpende etter den kostanden de har. Men sikkerhet i borettslaget kommer høyt opp på dagsorden.

Det daglige styrearbeidet.

Styret har i perioden 2021/2022 jobbet usedvanlig hardt for at styrearbeidet skal gå godt for seg. Styreleder har jobbet svært mye med kontakt med aktører og de samarbeidspartnerne borettslaget har. Dette har vært usedvanlig høyt grunnet tett oppfølging av økonomisk situasjon, årskontroller, aktører som til dels ikke har gjort den jobben de har forespeilet oss, løpende dialog med park og anlegg, og andre aktører vi har vært nødt til å holde hyppig dialog med for å få til et godt og trygt borettslag som skal holde en stødig og sikker kurs.

Det er verdt å bemerke at dagens styret er svært godt samkjørt og meget flinke til å samarbeide. Styret har på ingen måte ligget på latsiden, men her derimot vært meget aktive.

Husbråk

Det har vært noe husbråk som har blitt rapportert i innværende år, men dette er også gledelig å registrere at ligger på et lavere nivå enn de siste årene. Vi håper at dette er en vedvarende utvikling.

Planer for 2022

Først og fremst er planen for 2022 å få til en god og stabil økonomi for borettslaget.

Vi ønsker at vi skal ha på plass en solid økonomisk situasjon før vi nå ser for oss å sette i gang nye prosjekter. Vi har de siste 7 årene gjennomført en rekke store prosjekter og har løftet borettslagets tekniske og vedlikeholdsmessige situasjon betraktelig. Dette er gledelig, og vi mener nå at vi bør vente med ytterligere prosjekter.

Når situasjonen tilsier det, ønsker styret å utarbeide en vedlikeholdsnøkkel som forteller oss hvor skoen trykker.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **3 741 856,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **3 570 772,-**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **278 561** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **557 477,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 21 247,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Christianslund Borettslag.

Lån

Christianslund Borettslag har lån i OBOS banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,3 % grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.03.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Christianslund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Christianslund Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

3560 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf



Uavhengig revisors beretning - Christianslund Borettslag

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 17. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 624 387	2 393 714	1 624 387	557 477
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-278 561	-3 042 114	775 704	629 744
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	27 577 427	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-788 349	-25 304 640	-767 000	-787 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 066 910	-769 327	8 704	-157 256
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	557 477	1 624 387	1 633 091	400 221

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	697 633	2 067 769
Kortsiktig gjeld	-140 156	-443 382
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	557 477	1 624 387



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 741 856	3 743 356	3 751 000	3 952 000
Andre inntekter		0	39 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 741 856	3 782 356	3 751 000	3 952 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 085	-29 610	-29 860	-26 085
Styrehonorar	4	-185 000	-210 000	-210 000	-185 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-164 135	-164 135	-168 648	-168 238
Konsulenthonorar	6	-123 255	-40 183	-24 000	-25 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-13 800	-13 800
Drift og vedlikehold	7	-1 351 492	-4 358 111	-412 000	-560 000
Forsikringer		-217 889	-201 483	-211 557	-226 604
Festeavgift		-97 316	-97 294	-100 212	-97 316
Kommunale avgifter	8	-654 765	-630 567	-660 280	-717 722
Energi/fyring	9	-206 050	-93 657	-160 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-351 234	-327 772	-337 605	-361 771
Andre driftskostnader	10	-174 751	-135 851	-151 834	-172 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 570 772	-6 307 336	-2 484 796	-2 758 936
DRIFTSRESULTAT		171 084	-2 524 980	1 266 204	1 193 064
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 505	27 872	0	25 000
Finanskostnader	12	-477 150	-545 006	-490 500	-588 320
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 645	-517 134	-490 500	-563 320
ÅRSRESULTAT		-278 561	-3 042 114	775 704	629 744
Overføringer:					
Udekket tap		-278 561	-3 042 114		



CHRISTIANSLUND BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 525 744	19 525 744
SUM ANLEGGSMIDLER		19 525 744	19 525 744
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		374	374
Andre kortsiktige fordringer		0	24 757
Driftskonto OBOS-banken		195 732	1 388 442
Sparekonto OBOS-banken		501 528	654 197
SUM OMLØPSMIDLER		697 633	2 067 769
SUM EIENDELER		20 223 377	21 593 513
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	14	-8 982 933	-8 704 372
SUM EGENKAPITAL		-8 976 033	-8 697 472
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	26 723 254	27 511 603
Borettsinnskudd	16	2 336 000	2 336 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 059 254	29 847 603
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 764	55 242
Påløpte renter		2 782	2 706
Annen kortsiktig gjeld	17	46 610	385 434
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 156	443 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 223 377	21 593 513
Pantstillelse	18	27 600 000	27 600 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 15.03.2022
Styret i Christianslund Borettslag

Tom Christian Alnæs/s/

Bjørg Synnøve Gulliksen/s/

Fredrick Hoffeker/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 392 604
Oppvarming	307 752
Garasje	51 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 751 356

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 741 856

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 085

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 2020/2021, og er på kr 185 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-96 790
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 465
SUM KONSULENTHONORAR	-123 255

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-22 500
Hovedentreprenør KF Entreprenør AS, rehabilitering balkonger etc.	-164 499
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-186 999
Drift/vedlikehold bygninger	-565 587
Drift/vedlikehold VVS	-31 766
Drift/vedlikehold elektro	-173 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-257 174
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 485
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-52 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 642
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 351 492

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-178 511
Kommunale avgifter	-476 253
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-654 765

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-73 990
Strøm oljefyr el.bereder	-132 060
SUM ENERGI / FYRING	-206 050



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 058
Vaktmestertjenester	-10 763
Renhold ved firmaer	-57 566
Snørydding	-33 405
Andre fremmede tjenester	-18 289
Kontor- og datarekvisita	-5 020
Trykksaker	-1 333
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-2 468
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 751

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 331
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 174
SUM FINANSINNTEKTER	27 505

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-477 150
SUM FINANSKOSTNADER	-477 150

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	10 309 235
Rehabilitering 1999 - 2002	9 216 509
SUM BYGNINGER	19 525 744

Gnr.209/bnr.3 og 106

Tomten er festet. Fornyet kontrakt for 50 år fra 1996.

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

NOTE: 14

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020	-26 653 531
Nedbetalt tidligere	-858 072
Nedbetalt i år	788 349
	<u>-26 723 254</u>

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-26 723 254****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-2 336 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 336 000****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 336 000
Pantelån	22 292 506
TOTALT	24 628 506

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 525 744
TOTALT	19 525 744

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-46 610
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-46 610****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 336 000
Pantelån	26 723 254
TOTALT	29 059 254

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 525 744
TOTALT	19 525 744

Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med [styret/vaktmester].

Nøkler/skilt

[Nøkler/rekvisisjon] kan [kjøpes/bestilles] hos [styret/vaktmester].
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos [styret/vaktmester].

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962843. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Utskifting oljefyr	Oljefyr er skiftet ut, varmpumpe er installert.
2018 - 2019	VVS-anlegg og våtrom	Rehabilitering av VVS-anlegg og våtrom i Paul Holmsens vei 16 - 18
2014 - 2015	Utskifting av vinduer og balkongdører	216 vinduer og balkongdører ble skiftet ut. Eliassen Bygg AS utførte arbeidet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 3560 **Selskapsnavn:** Christianslund Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tuva Haakegård og Martha Solrund Jondottir er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår årets resultat føres som tap</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

For

Mot

Sak 5 Oppgradering av bad Teglsteinsblokka

Forslaget avvises og den enkelte må selv vedlikeholde sine bad i Teglesteinsblokka

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Bjørg Synnøve Gulliksen

Varamedlem (1 skal velges)

Mone Helen Antonsen Antonsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Tom Christian Alnæs Alnæs

Varadelegat (1 skal velges)

Fredrick Hoffeker Hoffeker

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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