



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 23.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 782 356	3 764 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 782 356</b>	<b>3 764 211</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		6 067 726	4 609 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 307 336</b>	<b>4 849 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 524 980</b>	<b>-1 085 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 872	29 204
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 872</b>	<b>29 204</b>
Annen finanskostnad		545 006	657 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>545 006</b>	<b>657 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-517 134</b>	<b>-628 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 042 114	-1 713 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 525 744	19 525 744
Sum varige driftsmidler		19 525 744	19 525 744
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 525 744	19 525 744
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 130	363 461
Sum fordringer		25 130	363 461
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 639	2 495 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 639	2 495 459
Sum omløpsmidler		2 067 769	2 858 920
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 593 513</b>	<b>22 384 664</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 900	6 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 900</b>	<b>6 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 704 372	5 662 259
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 704 372</b>	<b>-5 662 259</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 697 472</b>	<b>-5 655 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 511 603	25 238 816
Øvrig langsiktig gjeld		2 336 000	2 336 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 847 603</b>	<b>27 574 816</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 847 603</b>	<b>27 574 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 706	4 010
Leverandørgjeld		55 242	461 196
Annen kortsiktig gjeld		385 434	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>443 382</b>	<b>465 206</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 290 985</b>	<b>28 040 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 593 513</b>	<b>22 384 664</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536603

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 23.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 950 058 757  
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 782 356	3 764 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 782 356</b>	<b>3 764 211</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		6 067 726	4 609 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 307 336</b>	<b>4 849 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 524 980</b>	<b>-1 085 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 872	29 204
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 872</b>	<b>29 204</b>
Annen finanskostnad		545 006	657 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>545 006</b>	<b>657 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-517 134</b>	<b>-628 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 042 114	-1 713 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>



Organisasjonsnr: 950 058 757  
CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### 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 25 130 363 461  
Sum fordringer 25 130 363 461

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 042 639 2 495 459  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 042 639 2 495 459

Sum omløpsmidler 2 067 769 2 858 920

**SUM EIENDELER** 21 593 513 22 384 664

### 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 8 704 372 5 662 259



Sum opptjent egenkapital	-8 704 372	-5 662 259
Sum egenkapital	-8 697 472	-5 655 359
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 511 603	25 238 816
Øvrig langsiktig gjeld	2 336 000	2 336 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 847 603	27 574 816
Sum langsiktig gjeld	29 847 603	27 574 816
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 706	4 010
Leverandørgjeld	55 242	461 196
Annen kortsiktig gjeld	385 434	
Sum kortsiktig gjeld	443 382	465 206
Sum gjeld	30 290 985	28 040 022
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 593 513</b>	<b>22 384 664</b>



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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Christianslund Borettslag  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Christianslund Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15.04.21 [
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 15.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21

**Selskapsnummer:** 3560 **Selskapsnavn** Christianslund Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Tuva Haakegaard og Bjørg Synøve Gulliksen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 185 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tom Christian Alnæs	
styremedlem	Frederick Hoffeker	
Varamedlem	Mone helen Antonsen	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tom Christian Alnæs	
Varadelegert	Frederick Hoffeker	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Christianslund Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3560>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Christianslund Borettslag**

Tom Christian Alnæs

Bjørg Synnøve Gulliksen

Fredrick Hoffeker



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Tuva Haakegaard og Bjørg Synøve Gulliksen foreslås til å signere protokollen

**Forslag til vedtak**

Tuva Haakegaard og Bjørg Synøve Gulliksen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,-

**Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

### **Styrets innstilling**

Vedtas

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 3560 årsrapport og regnskap vedlegg GF.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 07.06.2020 – 15.04.2021**

Ordinær generalforsamling ble gjennomført heldigitalt fra 29. juni kl. 09:00 til 7. juli kl. 09:00. Hvor årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2019 ble gjennomgått og godkjent. To nye styremedlemmer til styret ble valgt, et styremedlem ble valgt for to år og et varamedlem ble valgt for ett år.

Styret består per i dag av styreleder, to styremedlemmer og en vara. Varamedlemmet blir innkalt til alle styremøter.

Styret har siden generalforsamling 07.06.2020 holdt månedlige styremøter hvor ulike saker har vært oppe til behandling. Det er i alt blitt avholdt 7 styremøter. Dette er noe færre enn tidligere år grunnet at vi hadde sist generalforsamling noe forsinket grunnet korona og dermed færre måneder med styremøter.

Styret har arbeidet med flere saker i perioden.

**Av spesielle saker kan nevnes:****Arbeid med å skifte ut vinduer og balkongdører i Christianslund Allé 22 og renovering av balkonger**

Det ble gjort vedtak på styremøte 24. juni 2020 å refinansiere lånet slik at det kunne igangsettes arbeidet med vedlikehold av balkonger, skifte ut vinduer og balkongdører i Christianslund allé 22, og skifte ut kjellervinduer i Paul Holmsensvei 2 og 4.

Det ble kjørt en anbudsrunde der det ble klart at vi fikk tre tilbydere. Vi valgte det beste tilbudet i samråd med OPAS. Valgte entreprenør ble KF bygg.

Arbeidet med å skifte ut vinduer og balkongdører samt renovering av balkongene ble gjennomført fra september 2020 og til desember 2020. Det ble en forsinkelse i arbeidet grunnet utbedring og maling av fasade i nr. 22. Samt at det måtte sendes inn byggesøknad til Fredrikstad kommune vedr. balkongrekkverkene. Behandlingstiden ble lengere enn de tre ukene som var forutsatt. (ca. 5 uker).

Utskifting av kjellervinduer i alle de nevnte bygg ble startet opp i februar 2021. Også dette noe forsinket grunnet feil med levering av vinduer fra leverandør. Rett og slett feil mål på vinduene som ble levert i desember. Derfor utsettelse til januar. Og deretter utsettelse til februar.

Det ble gjort ferdigbefaring av rehabiliteringene i Christianslund Allé 22 i siste uka før jul.

**Vi har hatt en prosess der vi har måttet be Fredrikstad kommune ved BoligBygg å renovere to kommunale leiligheter grunnet forekomst av muggsopp.**

I to kommunale boliger i vårt borettslag i Teglsteinsblokka, altså Paul Holmsensvei 6 – 14, ble det oppdaget stor forekomst av muggsopp. I den ene leiligheten ble dette oppdaget høsten 2017 og det ble utarbeidet en rapport fra en konsulent i ØPAS (Østfold Prosjekt AS som i dag er OBOS Prosjekt AS) som ble sendt til daværende Boligforvaltningen i Fredrikstad kommune som i dag har skiftet navn til BoligBygg.

I forbindelse med arbeidet med å fjerne Tysk kakerlakk i oppgang 6 i teglsteinsblokka høsten 2019 ble det oppdaget at en leilighet hadde stor forekomst av muggsopp. Dette ble rapportert til styret. Dette ble også meldt til BoligBygg uten at noe skjedde. Stridens kjerne lå i at BoligBygg mente det var borettslagets ansvar å utbedre strukturelle bygningsmessige årsaker til fukt i leilighetene.

Styret på sin side mente det var et ansvar som lå hos Boligbygg. Men styret gjorde det vi mente var nødvendige tiltak som blant annet å kjøre et prosjekt på å sette in lufteluker i alle leiligheter i teglsteinsblokka der det var behov for å sikre god luftsirkulasjon og dermed godt inn klima. Dette ble gjort våren 2020.

Januar 2021 meldte bekjente av eier av leilighet i oppgang 10 saken til etatsjef i Fredrikstad kommune. På bakgrunn av dette valgte styret å engasjere et eksternt firma, Mycoteam, for å komme med en grundig rapport som vurderte tilstanden til de to leilighetene. Da denne rapporten forelå var det ikke lenger noen tvil om at her var det boligforhold som var under en vær kritikk. Styret valgte å melde dette til kommunelegen. Styret fikk da et brev fra avdeling for miljørettet helsevern i virksomhet miljø og landbruk i Fredrikstad kommune med oppfordring om å gå i dialog med BoligBygg. Styret hadde allerede da bedt om et nytt møte med BoligBygg.

Dette møtet ble et digitalt møte mellom styreleder, representant for BoligBygg, forvaltningskonsulent i OBOS, representanten fra Mcoteam og representant fra OPAS. Dette resulterte i at BoligBygg vedtok å renovere begge de kommunale leilighetene. Og tok dermed sitt ansvar. Det er status per i dag. Styret er informert om at prosessen med å finne ny bolig til de aktuelle familiene er i gang. Uten at vi kjenner til noe tidsperspektiv på dette fra kommunen sin side. Styret mener det til slutt ble tatt et nødvendig ansvar fra Boligbygg sin side, men ser det som besynderlig at det måtte så sterk lut til før de tok sitt ansvar og besluttet å renovere boligene.

#### **Utbedring av veranda i Teglsteinsblokka**

Grunnet mulig fuktinntrengning til leilighet anbefalte OBOS Prosjekt å legge et belegg på veranda i en leilighet i tredje etasje.

Dette for å sikre at det ikke på noen måte er fuktinntrengning i denne leiligheten eller leilighet under.

Dette fordi vi ønsket å komme fukt og forekomst av muggsopp problematikk til livs i leiligheten under. Dette ble et kostbart prosjekt. Og kom oss på 90.000.- Mye høyere enn vi hadde forventet. Men vi anså det som et prosjekt vi måtte gjøre for å ha vårt på det rene i argumentasjon overfor kommunen og BoligBygg.

#### **Arbeidet med å sette inn lufteluker**

Det gjensto et par leiligheter som ikke hadde fått satt inn lufteluker ved forrige runde våren 2020. Disse ble satt inn i leilighetene i uke 8 2021. Dette for å bedre inn klima i leilighetene. Dette er avgjørende for folkehelse og for å hindre skade på rom som følge av for høy luftfuktighet.

#### **Gjennomføring av spørreundersøkelse for å etablere garasjer med mulighet for lading av el-bil**

Det ble på nytt gjennomført en spørreundersøkelse for å undersøke beboernes behov for lading av el-bil i borettslaget per desember 2020.

Vi ønsket å finne ut av dette for å imøtegå en fremtid der el-bil ladestasjoner vil bli et økt behov. Vi ser også at garasjeanlegget er i en såpas dårlig forfatning at det trenger et realløft.

Vi venter nå på pristilbud fra ulike aktører for å vurdere om etablering av el-bil ladepunkter er noe vi har økonomi til å gjennomføre i 2021.

Vi jobber også med en mer langsiktig plan for å renovere garasjeanlegget. Det hersker ingen tvil om at dette er noe som er presserende, men det handler om å gjøre prioriteringer av prosjekter i borettslaget. Og et garasjeanlegg slik det står per i dag vil kunne bestå en stund til.



**Styret har i løpet av styreperioden 2019/ 2020 gjort en rekke tiltak og arbeider som blant annet omfatter følgende:**

- Det er blitt bygget en ny plattform for hensiktsmessig plassering av søppeltønner utenfor nr. 16. Dette ble ferdigstilt i februar av Calluna AS. .
- Østfold Høytrykk og vedlikehold har kartlagt tilstanden på bunnledning i Teglsteinsblokka. Altså Paul Holmsensvei 6 – 14. Vi har fått forespeilet at det anbefales en strømpetrekking av denne. Det vil bli gjort så snart firma som skal gjøre jobben har tid. Det blir sannsynligvis bli gjort mellom påske og sommeren 2021.
- Norsk Brannvern har inspisert hver leilighet i tråd med årlig kontroll.
- Vi har fått ettermontert brannvarslere i de leiligheter der Nors Brannvern mente dette var en mangel. Ca 40 brannvarsler.
- Bravida har inspisert brannvarslersystemene i borettslaget i tråd med årlig kontroll
- Vi har fått utbedret en feil på varmesentralen i nr. 16. Dette ble gjort januar 2021 og gikk på garantien.
- Vi har tatt tak i to vannlekkasjer grunnet varmtvannstanker som har gått lekk. Det kan synes som at varmtvannstanker som er over en viss alder bør sjekkes for om ventilene er sikre. Vi oppfordrer derfor beboere med eldre varmtvannstanker til å få ventiler på sin varmtvannstank sjekket. Da de kan ryke.
- Vi har byttet to vindusglass i leiligheter der det har oppstått sprekk i vinduet av ulike årsaker beboer ikke kan klandres for.
- Vi har sørget for lyspunkter bak teglsteinsblokka.
- Vi har sikret inngangsdør til vaskekjeller i nr. 16 med kraftig kodelås.
- Calluna parkanlegg har beskåret trær som har stått i veien for ledningsnett.
- Styret har besvart en rekke henvendelser på e-post.
- Det ble dessverre ikke avholdt dugnad 2020 grunnet korona. Styret håper å få til dette i 2021.



## Det daglige styrearbeidet

Det er verdt å belyse at det daglige styrearbeidet består av en hel del kommunikasjon med de ulike involverte aktører. Dette gjelder alt fra dialog med vaktmester til dialog med involverte aktører i diverse firma som vi har med å gjøre når det gjelder oppussing og annet. BoligEnergi som har installert varmesentralen i Paul Holmsensvei 16 er en aktør vi har snakket en del med. Og også Bravida og Norsk Brannvern. Og jeg vil understreke at samarbeidet med OBOS og OBOS Prosjekt AS er svært godt og svært viktig for oss for at vi skal få alt til å gå på skinner.

Og sist, men ikke minst så er dialogen med dere beboere helt sentralt for oss for å ta signaler om hva som skal gjøre og for å skape forståelse både for oss og dere. Alt dette kan være tidkrevende.

## Husbråk:

Det er gledelig å registrere at husbråk nærmest har vært fraværende i innværende år. Dette håper vi skal fortsette slik at vi kan ha et godt og trygt bomiljø her i Christianslund borettslag.

## Hensatte gjenstander

Borettslaget plages av hensetning av gjenstander i fellesareal i kjellerareal og på loft. Vi oppfordrer sterkt beboere i borettslaget til å kaste det man skal kvitte seg med. Altså få det kjørt bort. Felles arealer er ikke et område for hensetning av gjenstander man ikke trenger lenger.

## Styrets kommunikasjon med beboere i borettslaget

Vibbo.no/christianslund er den nye nettløsningen som styret bruker for å kommunisere med beboerne i borettslaget. Her legges det ut informasjon som kan være til nytte. Dette er en ny nettløsning for oss og vi vil bli flinkere til å bruke denne fremover.

Vi forsøker også å gi varslinger per sms. Det lønner seg derfor for beboerne å ha gitt tillatelse til å bli varslet på sms via borettslaget. Det skal dere har fått en sms varsling om. Ta kontakt med OBOS ved spørsmål.

Korktavlene vil også bli brukt av entreprenører og vaktmester for kommunikasjon underveis i en prosjektperiode. Eller ved varsel om inspeksjon av f.eks. Norsk Brannvern eller Bravida.

## Planer for 2021

Strømpetrekke bunnledning i teglsteinsblokka, altså Paul Holmsesnvei 6 – 14

Sjekke tilstanden på bunnledningene i firemannsboligene, altså Paul Holmsensvei 2 og 4 og i Christianslund allé.

Vi ser på muligheten for å fornye porttelefon anlegget. Det er modent for utskifting, men er et kostnadsspørsmål. Vi har bedt om et pristilbud fra OPAS på dette.

Vi ser også på muligheten for å etablere el-bil ladepunkter på garasjeplass anlegget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr **3 782 356,-**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 307 336,-**.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **3 042 114,-** 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 31.12.2020 kr **1 624 387,-** 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 400 000,- til større vedlikehold som omfatter ringeklokker.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 16 406,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Christianslund Borettslag.

### Lån

Christianslund Borettslag har lån i OBOS banken, se note 17.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er ingen endring i forretningsførerhonoraret for 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Christianslund Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Christianslund Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no) 32

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Christianslund Borettslag

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Sarpsborg, 11. mars 2021  
**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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 393 714</b>	<b>1 160 985</b>	<b>2 393 714</b>	<b>1 624 387</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 042 114	-1 713 581	-1 438 905	775 704
Tillegg for nye langsiktige lån 17	27 577 427	3 538 722	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-25 304 640	-592 412	-602 010	-767 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-769 327</b>	<b>1 232 729</b>	<b>-2 040 915</b>	<b>8 704</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 624 387</b>	<b>2 393 714</b>	<b>352 798</b>	<b>1 633 091</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 067 769	2 858 920
Kortsiktig gjeld	-443 382	-465 206
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 624 387</b>	<b>2 393 714</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 743 356	3 748 356	3 751 000	3 751 000
Innbetalinger		0	15 855	0	0
Andre inntekter	3	39 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 782 356</b>	<b>3 764 211</b>	<b>3 751 000</b>	<b>3 751 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 860	-29 860
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 875	-4 891	-5 000
Forretningsførerhonorar		-164 135	-159 665	-164 615	-168 648
Konsulenthonorar	7	-40 183	-23 616	-24 000	-24 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-13 800	-13 800
Drift og vedlikehold	8	-4 358 111	-2 864 183	-2 564 500	-412 000
Forsikringer		-201 483	-190 886	-200 430	-211 557
Festeavgift		-97 294	-99 655	-97 311	-100 212
Kommunale avgifter	9	-630 567	-620 010	-627 537	-660 280
Energi/fyring	10	-93 657	-155 142	-155 319	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-327 772	-313 970	-323 389	-337 605
Andre driftskostnader	11	-135 851	-164 181	-83 353	-151 834
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 307 336</b>	<b>-4 849 593</b>	<b>-4 499 005</b>	<b>-2 484 796</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 524 980</b>	<b>-1 085 382</b>	<b>-748 005</b>	<b>1 266 204</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	27 872	29 204	10 000	0
Finanskostnader	13	-545 006	-657 403	-700 900	-490 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-517 134</b>	<b>-628 199</b>	<b>-690 900</b>	<b>-490 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 042 114</b>	<b>-1 713 581</b>	<b>-1 438 905</b>	<b>775 704</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 042 114	-1 713 581		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	19 525 744	19 525 744
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 525 744</b>	<b>19 525 744</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		374	358 842
Andre kortsiktige fordringer	15	24 757	4 619
Driftskonto OBOS-banken		1 388 442	2 492 041
Sparekonto OBOS-banken		654 197	3 419
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 067 769</b>	<b>2 858 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 593 513</b>	<b>22 384 664</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	16	-8 704 372	-5 662 259
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 697 472</b>	<b>-5 655 359</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 511 603	25 238 816
Borettsinnskudd	18	2 336 000	2 336 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 847 603</b>	<b>27 574 816</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		55 242	461 196
Påløpte renter		2 706	4 010
Annen kortsiktig gjeld	19	385 434	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>443 382</b>	<b>465 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 593 513</b>	<b>22 384 664</b>
Pantstillelse	20	27 600 000	26 131 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 09.03.2021  
Styret i Christianslund Borettslag

Tom Christian Alnæs/s/

Björg 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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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	3 392 604
Oppvarming	307 752
Garasje	51 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 751 356</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 743 356</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderfakturering av kostnader vedrørende skadedyr	39 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>39 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</b>

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 2019/2020, og er på kr 210 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 183
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 183</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-324 991
Diverse andre arbeider	-325 889
Geir Knædal AS	-601 112
KF Entreprenør AS	-2 395 621

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 647 613**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 125
Drift/vedlikehold VVS	-302 870
Drift/vedlikehold elektro	-8 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-225 449
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 485
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-66 331
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 056
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 192
Egenandel forsikring	-3 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 358 111**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-185 606
Kommunale avgifter	-444 960
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-630 567</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 867
Strøm oljefyr el.bereder	-50 789
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-93 657</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 741
Vaktmestertjenester	-56 447
Renhold ved firmaer	-55 186
Snørydding	-6 875
Andre fremmede tjenester	-959
Andre kontorkostnader	-1 360
Porto	-817
Bank- og kortgebyr	-2 466
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-135 851</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	918
Renter av sparekonto i OBOS-banken	778
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 176
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 872</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-501 378
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 022
Renter på leverandørgjeld	-500
Andre rentekostnader	-106
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-545 006</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning kommunale avgifter	24 757
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 757</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-26 131 000
Nedbetalt tidligere	892 184
Nedbetalt i år	25 238 816

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020	-27 577 427
Nedbetalt i år	65 824

**-27 511 603****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -27 511 603**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 336 000</b>
----------------------------	-------------------

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 336 000
-----------------	-----------

Pantelån	22 292 506
----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>24 628 506</b>
---------------	-------------------

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

Bygninger	19 525 744
-----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>19 525 744</b>
---------------	-------------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-385 434
-------------------	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-385 434</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 336 000
-----------------	-----------

Pantelån	27 511 603
----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>29 847 603</b>
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 525 744
-----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>19 525 744</b>
---------------	-------------------

## **Annen 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.

### **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](mailto: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 slokkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

Leder velges for 2 år, styremedlem for 2 år, varamedlem for 1 år

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Tom Christian Alnæs**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Fredrick Hoffeker Hoffeker**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Mone Helen Antonsen Antonsen**



Sak 6

**Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Tom Christian Alnæs foreslås som delegert og Fredrick Hoffeker Hoffeker  
vardelegert

**Styrets innstilling**

Vedtas

**Forslag til vedtak**

Tom Christian Alnæs foreslås som delegert og Fredrick Hoffeker Hoffeker  
vardelegert velges



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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