



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 142 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Knaggen Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948142937

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 201 546	5 031 376
Sum inntekter		5 201 546	5 031 376
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	184 842
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 549	39 550
Annen driftskostnad		5 118 459	3 390 745
Sum kostnader		5 369 092	3 615 137
Driftsresultat		-167 546	1 416 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 796	48 286
Sum finansinntekter		29 796	48 286
Annen finanskostnad		928 787	991 991
Sum finanskostnader		928 787	991 991
Netto finans		-898 991	-943 705
Resultat før skattekostnad		-1 066 537	472 534
Årsresultat		-1 066 537	472 534
Totalresultat		-1 066 537	472 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 066 537	472 534
Sum overføringer og disponeringer		-1 066 537	472 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 708 931	19 708 931
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 755	138 304
Sum varige driftsmidler		19 807 686	19 847 235
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 793	34 477
Sum finansielle anleggsmidler		58 793	34 477
Sum anleggsmidler		19 866 480	19 881 712
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		142 980	128 693
Sum fordringer		142 980	128 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 372	2 261 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 372	2 261 417
Sum omløpsmidler		980 352	2 390 109
SUM EIENDELER		20 846 831	22 271 821



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 005 736	4 072 273
Sum opptjent egenkapital		3 005 736	4 072 273
Sum egenkapital		3 013 136	4 079 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 364 635	16 655 193
Øvrig langsiktig gjeld		1 207 549	1 184 239
Sum annen langsiktig gjeld		17 572 184	17 839 432
Sum langsiktig gjeld		17 572 184	17 839 432
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 708	5 325
Leverandørgjeld		93 735	192 756
Annen kortsiktig gjeld		163 068	154 635
Sum kortsiktig gjeld		261 511	352 716
Sum gjeld		17 833 695	18 192 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 846 831	22 271 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345685

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 142 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Knaggen Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 201 546	5 031 376
Sum inntekter		5 201 546	5 031 376
Kostnader			
Lønnskostnad		211 085	184 842
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 549	39 550
Annen driftskostnad		5 118 459	3 390 745
Sum kostnader		5 369 092	3 615 137
Driftsresultat		-167 546	1 416 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 796	48 286
Sum finansinntekter		29 796	48 286
Annen finanskostnad		928 787	991 991
Sum finanskostnader		928 787	991 991
Netto finans		-898 991	-943 705
Resultat før skattekostnad		-1 066 537	472 534
Årsresultat		-1 066 537	472 534
Totalresultat		-1 066 537	472 534
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 066 537	472 534
Sum overføringer og disponeringer		-1 066 537	472 534



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	19 708 931	19 708 931	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	98 755	138 304	
Sum varige driftsmidler	19 807 686	19 847 235	

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	58 793	34 477	
Sum finansielle anleggsmidler	58 793	34 477	

Sum anleggsmidler	19 866 480	19 881 712	
-------------------	------------	------------	--

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0	0	

Fordringer			
Andre fordringer	142 980	128 693	
Sum fordringer	142 980	128 693	

Investeringer			
Sum investeringer	0	0	

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	837 372	2 261 417	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	837 372	2 261 417	

Sum omløpsmidler	980 352	2 390 109	
------------------	---------	-----------	--

SUM EIENDELER	20 846 831	22 271 821	
----------------------	------------	------------	--

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7 400	7 400	



Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 005 736	4 072 273
Sum opptjent egenkapital	3 005 736	4 072 273
Sum egenkapital	3 013 136	4 079 673
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 364 635	16 655 193
Øvrig langsiktig gjeld	1 207 549	1 184 239
Sum annen langsiktig gjeld	17 572 184	17 839 432
Sum langsiktig gjeld	17 572 184	17 839 432
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 708	5 325
Leverandørgjeld	93 735	192 756
Annen kortsiktig gjeld	163 068	154 635
Sum kortsiktig gjeld	261 511	352 716
Sum gjeld	17 833 695	18 192 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 846 831	22 271 821



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4732

Knaggen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Knaggen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 18:00, Møterommet i Fr. Harders gate 42.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til tillitsvalgte i blokkene
8. mye turgåere over plen
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av tillitsvalgte i blokkene

Med vennlig hilsen,

Styret i Knaggen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kirsten Aune er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4732 Årsrapport.pdf
2. 4732 Årsregnskap 2025.pdf
3. 4732 Knaggen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.



Sak 7

Honorar til tillitsvalgte i blokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillitsvalgte har vært:
76: Hans Henrik Slettum
78: Steinar Iversen
42: Jan Foss

Forslag til vedtak

Det utbetales kr 5 000 i honorar til hver av de tillitsvalgte. Utbetalingen gjelder for perioden som har gått.

Sak 8

mye turgåere over plen

Forslag fremmet av:
Nils Nersveen Braathen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

det er til tider mye gjennomgang over plen av turgåere som går igjennom tomte. og på sommeren så hender det er det er turgåere som har pause på hagemøblene til borettslaget

Styrets innstilling

Styret vurderer ulike tiltak.

Forslag til vedtak

jeg fåreslår å sette opp en port i åpningen i gjerde v. garasjene

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 11

Valg av tillitsvalgte i blokkene

Det velges 1 tillitsvalgt for hver blokk.

Roller og kandidater

Valg av 3 tillitsvalgte Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Årsrapport 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Svein Erik Høyem	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Vidar Granseth	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Jan Foss	valgt i 2025 for 2 år
Varamedlem	Kristine Kvam	

Styrets kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post knaggen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger

Knaggen borettslag består av 74 andeler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Tell Norge AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt ti styremøter i Knaggen borettslag i perioden. I møtene er det behandlet spørsmål og innkomne saker fra beboerne, eksempelvis spørsmål rundt forsikringer ved skadesaker som vannlekkasjer og lignende.

Av større saker har styret igangsatt modernisering av heisene i blokkene. Moderniseringen skulle etter planen ha startet i siste kvartal 2025, men på grunn av verdenssituasjonen og tilgang på materialer er oppstart utsatt til først halvår av 2026. Styret har blitt lovet en plan for arbeidet fra entreprenør og vil legge ut denne til beboerne så snart den foreligger. Første faktura for arbeidet er betalt i 2025 for å sikre tilgang til materialer til lovet pris.

Det er gitt tilbud til beboere som vil etablere plantekasser for grønnsaker og annet på borettslagets eiendom. Disse blir etablert for beboere som ønsker det så snart værmeldingen tillater.

Styret har gjennomført et årsmøte og et ekstraordinært årsmøte i 2025. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt for å sikre videre tilgang til revisor som har skiftet navn etter en omorganisering.

Det er gjennomført dugnad i 2025, og styret vil berømme beboerne for innsatsen og hyggelig gjennomføring. Av sosiale sammenkomster er det gjennomført sommerfest med grilling og rakfisklag (med spekemat).

Beboerne har selv organisert kaffetreff i møtelokalene hver fjortende dag og ønsker å fortsette med disse i 2026. Disse treffene er åpne for alle som ønsker å delta, og informasjon henges på tavlene i forkant av møtene.



KNAGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948142937, KLIENTNR. 4732

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 037 393	1 983 865
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 066 537	472 534
Tilbakeføring av avskrivning	15	39 549	39 550
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-290 558	-457 866
Innsk. øremerk. bankkto		-1 006	-690
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 318 552	53 528
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		718 841	2 037 393
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		980 352	2 390 109
Kortsiktig gjeld		-261 511	-352 716
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		718 841	2 037 393



KNAGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948142937, KLIENTNR. 4732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 172 655	4 960 828	5 197 000	5 359 000
Vaskeri	9	24 891	67 327	30 000	20 000
Andre inntekter	3	4 000	3 221	0	1 900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 201 546	5 031 376	5 227 000	7 279 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 085	-34 842	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-170 000	-150 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	15	-39 549	-39 550	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 031	-9 788	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-177 810	-170 970	-181 000	-189 145
Konsulenthonorar		-22 315	-20 550	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 904 889	-520 008	-503 000	-2 091 330
Forsikringer		-219 354	-197 062	-217 000	-245 000
Kommunale avgifter	8	-1 518 099	-1 316 479	-1 400 000	-1 455 000
Energi/fyring	10	-58 255	-57 012	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-553 050	-488 318	-520 000	-565 000
Andre driftskostnader	11	-654 655	-610 559	-640 000	-649 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 369 092	-3 615 137	-3 793 000	-5 526 775
DRIFTSRESULTAT		-167 546	1 416 239	1 434 000	1 752 225
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 796	48 286	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-928 787	-991 991	-1 020 000	-851 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-898 991	-943 705	-980 000	-811 000
ÅRSRESULTAT		-1 066 537	472 534	454 000	941 225
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	472 534		
Fra opptjent egenkapital:		-1 066 537	0		



KNAGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948142937, KLIENTNR. 4732

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 505 071	19 505 071
Tomt		203 860	203 860
Andre varige driftsmidler	15	98 755	138 304
Øremerkede bankinnskudd		58 793	34 477
SUM ANLEGGSMIDLER		19 866 480	19 881 712
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		142 980	126 719
Andre kortsiktige fordringer		0	1 973
Driftskonto OBOS-banken		559 304	1 036 552
Sparekonto OBOS-banken		278 067	1 224 864
SUM OMLØPSMIDLER		980 352	2 390 109
SUM EIENDELER		20 846 831	22 271 821



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		3 005 736	4 072 273
SUM EGENKAPITAL		3 013 136	4 079 673

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 364 635	16 655 193
Borettsinnskudd	17	1 153 000	1 153 000
Annen langsiktig gjeld		54 549	31 239
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 572 184	17 839 432

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		93 735	192 756
Påløpte renter		4 708	5 325
Energiavregning	18	163 068	154 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 511	352 716

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 846 831	22 271 821
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	19 153 000	19 153 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 16.02.2026
Styret i Knaggen Borettslag

Svein Erik Høyem /s/ Jan Foss /s/ Vidar Granseth /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 006 295
Garasje	166 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 172 655

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Utleie	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse - honorar til tillitsvalgte i blokkene	-15 000
Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 085

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-170 000
SUM STYREHONORAR	-170 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 031
SUM REVISJONSHONORAR	-10 031

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 550
Drift/vedlikehold VVS	-104 581
Drift/vedlikehold elektro	-4 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 979
Drift/vedlikehold heisanlegg (kr 1 374 864 gjelder 1/3 av heis iht. kontrakt)	-1 460 342
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-217 882
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 720
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 358
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-13 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 768
Kostnader dugnader	-578
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 904 889

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-474 599
Vann- og avløpsgebyr	-795 942
Renovasjonsgebyr	-247 558
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 518 099

NOTE 9

VASKERI

Inntekter	24 891
SUM VASKERI	24 891

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58 255
SUM ENERGI / FYRING	-58 255



NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 233
Annen leiekostnad	-1 688
Datautstyr	-6 045
Annet driftsmateriale	-2 269
Lyspærer og sikringer	-6 483
Vaktmestertjenester	-352 671
Renhold ved firmaer	-111 037
Snørydding	-88 536
Gressklipping	-43 285
Andre driftskostnader	-1 171
Trykksaker	-29
Andre kontorkostnader	-390
Porto	-300
Kontingenter	-14 800
Bank- og kortgebyr	-2 448
Øreavrundning	3
Velferdskostnader	-3 523
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-654 655

NOTE 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 452
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 344
SUM FINANSINTEKTER	29 796

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-928 787
SUM FINANSKOSTNADER	-928 787

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	3 892 806
Heis/garasjer	3 475 811
Tilgang 2002	7 727 089
Tilgang 1988	4 135 143
Tilgang 1991	96 551
Tilgang 1998	177 671
SUM BYGNINGER	19 505 071

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



NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Treningsutstyr		
Tilgang 2023	15 449	
Avskrevet tidligere	-9 012	
Avskrevet i år	-5 149	
		1 288
Ladestasjon		
Tilgang 2023	172 000	
Avskrevet tidligere	-40 133	
Avskrevet i år	-34 400	
		97 467
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		98 755
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-39 549

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-17 955 795	
Nedbetalt tidligere	1 300 602	
Nedbetalt i år	290 558	
		-16 364 635
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 364 635

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 153 000	
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 153 000	



NOTE 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-303 707
SUM INNTEKTER	-303 707

KOSTNADER

Fjernvarme	140 639
SUM KOSTNADER	140 639

SUM ENERGIAVREGNING	-163 068
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 153 000
Pantelån	16 364 635
TOTALT	17 517 635

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

Bygninger	19 505 071
Tomt	203 860
TOTALT	19 708 931



Til generalforsamlingen i Knaggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knaggen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

18 av 21 4732 Knaggen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 4732 Selskapsnavn: Knaggen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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