



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 775 682
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIANSLYST III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 23.03.2026

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, 29.04.2026



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		9 389 184	8 837 972
Sum inntekter		9 389 184	8 837 972
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 793	246 874
Annen driftskostnad		4 107 566	4 361 649
Sum kostnader		4 406 558	4 836 723
Driftsresultat		4 982 626	4 001 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296 990	203 261
Sum finansinntekter		296 990	203 261
Annen finanskostnad		1 154 727	1 254 618
Sum finanskostnader		1 154 727	1 254 618
Netto finans		-857 737	-1 051 357
Resultat før skattekostnad		4 124 888	2 949 892
Årsresultat		4 124 888	2 949 892
Totalresultat		4 124 888	2 949 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 124 888	2 949 892
Sum overføringer og disponeringer		4 124 888	2 949 892



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		25 483 763	25 483 763
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		740 197	810 990
Sum varige driftsmidler		26 223 960	26 294 753
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		185 025	146 802
Sum finansielle anleggsmidler		185 025	146 802
Sum anleggsmidler		26 408 985	26 441 555
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 762	225
Andre fordringer		45 731	46 465
Sum fordringer		52 493	46 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 089 646	9 656 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 089 646	9 656 146
Sum omløpsmidler		13 142 140	9 702 836
SUM EIENDELER		39 551 125	36 144 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 028 359	9 903 471
Sum opptjent egenkapital		14 028 359	9 903 471
Sum egenkapital		14 039 159	9 914 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 167 886	21 723 251
Øvrig langsiktig gjeld		4 180 836	4 146 817
Sum annen langsiktig gjeld		25 348 722	25 870 068
Sum langsiktig gjeld		25 348 722	25 870 068
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 785	111 607
Leverandørgjeld		151 458	248 444
Sum kortsiktig gjeld		163 243	360 052
Sum gjeld		25 511 965	26 230 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 551 125	36 144 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364040

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 954 775 682
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRISTIANSLYST III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 23.03.2026

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, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 954 775 682
KRISTIANSLYST III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 389 184	8 837 972
Sum inntekter		9 389 184	8 837 972
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		70 793	246 874
Annen driftskostnad		4 107 566	4 361 649
Sum kostnader		4 406 558	4 836 723
Driftsresultat		4 982 626	4 001 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296 990	203 261
Sum finansinntekter		296 990	203 261
Annen finanskostnad		1 154 727	1 254 618
Sum finanskostnader		1 154 727	1 254 618
Netto finans		-857 737	-1 051 357
Resultat før skattekostnad		4 124 888	2 949 892
Årsresultat		4 124 888	2 949 892
Totalresultat		4 124 888	2 949 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 124 888	2 949 892
Sum overføringer og disponeringer		4 124 888	2 949 892



Organisasjonsnr: 954 775 682
KRISTIANSLYST III 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		25 483 763	25 483 763
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		740 197	810 990
Sum varige driftsmidler		26 223 960	26 294 753
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		185 025	146 802
Sum finansielle anleggsmidler		185 025	146 802
Sum anleggsmidler		26 408 985	26 441 555
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 762	225
Andre fordringer		45 731	46 465
Sum fordringer		52 493	46 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 089 646	9 656 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 089 646	9 656 146
Sum omløpsmidler		13 142 140	9 702 836
SUM EIENDELER		39 551 125	36 144 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital	10 800	10 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 028 359	9 903 471
Sum opptjent egenkapital	14 028 359	9 903 471
Sum egenkapital	14 039 159	9 914 271
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 167 886	21 723 251
Øvrig langsiktig gjeld	4 180 836	4 146 817
Sum annen langsiktig gjeld	25 348 722	25 870 068
Sum langsiktig gjeld	25 348 722	25 870 068
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 785	111 607
Leverandørgjeld	151 458	248 444
Sum kortsiktig gjeld	163 243	360 052
Sum gjeld	25 511 965	26 230 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 551 125	36 144 391



Organisasjonsnr: 954 775 682
KRISTIANSLYST III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

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

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3416
KRISTIANSLYST III BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KRISTIANSLYST III 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 18. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3416>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

De som skal levere analog stemmeseddel kan levere i postkassen til styret:

Ingvild Åmås Høiby i Timoteiveien 10

Marita Eik i Timoteiveien 8

Styret sin postkasse i Timoteiveien 4

Kjartan Håkonsund i Timoteiveien 2

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Økonomisk ekstratilskudd
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i KRISTIANSLYST III 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
Ingvild Åmås Høiby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Tove Svensson og Bente Jensen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap m. revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr

Sak 6

Økonomisk ekstratilskudd

Forslag fremmet av:
Elisabeth Opsal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med prosjektet så er det ekstra arbeidspress/møtevirksomhet for styreledelsen. Jeg ønsker derfor å fremme et forslag om at styreleder og nestleder får 25 000 kr hver i ekstra bidrag. De legger ned enormt mye tid og krefter i arbeidet de gjør.

Forslag til vedtak

Styreleder og nestleder mottar et ekstratilskudd på kr 25 000 hver. Altså 50 000 kr totalt

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen:

Valgkomiteen ønsker først og fremst å takke sittende styre for god innsats det siste året!

Vi har hatt samtaler med sittende styremedlemmer på valg, samt andre aktuelle kandidater. Deretter har vi satt sammen en innstilling til generalforsamlingen for kommende periode.

Begrunnelse for innstillingen er at borettslaget nå står midt oppi et stort og kostbart vedlikeholdsprosjekt, hvor beboerne har behov for et velfungerende og erfarent styre som ivaretar borettslagets interesser i kommende periode.

Innstillingen vår til generalforsamlingen er derfor følgende:

Styreleder, 2år:

- Ingvild Åmås Høyby

Styremedlem, 2år:

- Tone Espedal
- Marita Eik
- Kjartan Bjarne Håkonsund – ikke på valg i 2026
- Elisabeth Opsal – ikke på valg i 2026

Varamedlem, 1 år:

- Siren Bjørnestad
- Hans Mogens Lemvik Kvasheim

Med vennlig hilsen, Valgkomiteen ved John Kenneth Gloppen, Jan C. Carstensen og Anne-Berit Lunde

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingvild Åmås Høyby

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marita Eik
- Tone Espedal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Siren Bjørnestad
- Hans Mogens Lemvik Kvasheim

Sak 8

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:

- Ingvild Åmås Høyby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjartan Håkonsund

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 komitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komitemedlem:

- Anne Berit Lunde
- Jan Clemens Carstensen
- John Kenneth Gloppen



Årsrapport 2025 – Kristianslyst III Borettslag

Innledning

Årsrapporten har som hensikt å gi innsikt i styret arbeid og borettslagets tilstand. Styret har dette året bestått av: Ingvild Åmås Høyby (Leder), Kjartan Håkonsund (Nestleder), Berit Boret (Styremedlem), Elisabeth Opsal (styremedlem), Tone Espedal (Styremedlem), Siren Bjørnstad (Vara) og Marita Eik (Vara).

Styrets arbeid

Administrasjon:

Styret har møttes regelmessig til fysiske styremøter. Det har blitt avholdt 20 styremøter i løpet av 2025. Styret har en Teams kanal, som brukes til å avklare ting som haster. I tillegg til styremøter har det blitt avholdt møter med Bate i forbindelse med oppstart av oppgraderingsprosjektet. Etter oppgraderingsprosjektet startet avholdes det byggemøter sammen med Bate og entreprenørene der representanter fra styret deltar hver 14.dag. Styret har også et digitalt Styrerom som brukes til å holde oversikt over økonomi/faktura og e-post kommunikasjon.

Kommunikasjon:

For kommunikasjon til beboere har det blitt brukt Vibbo. De som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon har mottatt informasjon på papir i postkassen. Det henges også opp informasjon i fellesområdet. Det har blitt avholdt to fysiske beboermøter med informasjon om oppgraderingsprosjektet sammen med Bate.

Vedlikeholdsarbeid:

Styret har ansvar for å holde eiendommen i borettslaget i god stand. I 2025 har styret planlagt oppgraderingsprosjekt for borettslaget. Det ble på ekstraordinært årsmøte i 2025 vedtatt å installere fellesvarmtvannsanlegg og balansert ventilasjon. I tillegg inkluderer oppgraderingsprosjektet tilleggisolering på svalgang, bytte sluker og nedløp på svalganger, strømping av avløpsrør i hver leilighet til sjakt, og nye vinduer i Timoteiveien 4 og Timoteiveien 10. Målet med prosjektet er å skape tryggere og mer solid bygg, mindre risiko for vannlekkasjer, bedre inneklima og økt bokvalitet.

Leverandør og tjenestetilbud:

Styret har i 2025 vært på anbud for ny renholdstjeneste og vaktmestertjenester. Det ble sagt opp avtalen med Bate Vaktmester og Ability Renhold. Det er inngått ny avtale med Montasjelaget om levering av vaktmestertjenester og renholdstjeneste. Avtalen gjelder fra 01.01.2026. Det er også inngått avtale om levering av matteservice med



Montasjelaget fra slutten av mai 2026. Avtalen med selskapet som leverer matteservice i 2025 er sagt opp, og varer frem til mai 2026.

Spesielle uforutsette hendelser:

Det har vært ingen spesielle uforutsette hendelser som har hatt konsekvens for borettslaget.

Beboeraktiviteter:

Det har blitt arrangert dugnad før sommeren som inkluderte grilling og sosialt.

Økonomisk oversikt

Kommentar til årsregnskapet: Det er ingen vesentlig avvik fra budsjettet for 2025.

Budsjett: Oppgraderingsprosjektet som starter i 2026 har en estimert kostnad på 67 400 000kr. Felleskostnadene ble derfor økt med 7.7% for 2026. Fellesgjelden vil også øke på grunn av prosjektet med et gjennomsnitt på 560 000 per andel.

Styret har vedtatt budsjettet for 2026, og det er lagt inn 50 000 000 til større vedlikehold på grunn av oppgraderingsprosjektet. Resterende beløp for det totale prosjektet vil bli lagt til på budsjettet for 2027.

Framtidsplaner

Det er ikke planlagt noen andre prosjekt eller planer i 2026 utenom oppgraderingsprosjektet. Dette på grunn av det er et søknadspliktig oppdrag som nå er igangsatt, blokkene ses da på som en byggeplass. Velger en å ta inn noen på siden av prosjektet, så kalles dette å hente inn en sideentreprenør og kan utløse at BK Bygg AS har rett på påslag.

Telefon- og ringeklokkesystem er utdatert og det er ikke mulighet for service. Styret ønsker å utrede eventuelt kostnad for nytt og oppgradert system.



Til generalforsamlingen i Kristianslyst III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kristianslyst III 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 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 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 2

10 av 24

Årsregnskap m. revisjonsberetning.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



KRISTIANSLYST III BORETTSLAG ORG.NR. 954775682, KLIENTNR. 3416

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.		9 342 784	6 855 571
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 124 888	2 949 892
Tilbakeføring av nedskrivning		0	177 376
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-97 180
Tilbakeføring av avskrivning	14	70 793	69 498
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-555 365	-607 562
Innsk. øremerk. bankkto		-4 204	-4 811
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 636 112	2 487 213
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 978 896	9 342 784
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 142 140	9 702 836
Kortsiktig gjeld		-163 243	-360 052
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 978 896	9 342 784





KRISTIANSLYST III BORETTSLAG ORG.NR. 954775682, KLIENTNR. 3416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 357 797	8 744 515	9 368 000	9 367 261
Andre inntekter	3	31 387	93 457	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 389 184	8 837 972	9 488 000	9 487 261
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-70 793	-246 874	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 250	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-208 440	-200 425	-212 000	-217 402
Konsulenthonorar		-205 693	-99 780	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-595 943	-1 106 392	-22 275 000	-51 267 000
Forsikringer		-651 823	-518 104	-1 380 000	-739 000
Kommunale avgifter	8	-1 004 589	-1 046 831	-1 156 000	-1 155 304
Energi/fyring	9	-224 162	-218 650	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-495 732	-478 292	-495 732	-495 800
Andre driftskostnader	10	-709 935	-682 925	-738 000	-731 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 406 558	-4 836 723	-26 845 932	-55 145 036
DRIFTSRESULTAT		4 982 626	4 001 249	-17 357 932	-45 657 775
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	296 990	203 261	100 000	200 000
Finanskostnader	12	-1 154 727	-1 254 618	-1 222 000	-1 058 078
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-857 737	-1 051 357	-1 122 000	-858 078
ÅRSRESULTAT		4 124 888	2 949 892	-18 479 932	-46 515 853
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		4 124 888	2 949 892		





KRISTIANSLYST III BORETTSLAG ORG.NR. 954775682, KLIENTNR. 3416

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	24 978 970	24 978 970
Tomt		504 793	504 793
Andre varige driftsmidler	14	740 197	810 990
Øremerkede bankinnskudd		185 025	146 802
SUM ANLEGGSMIDLER		26 408 985	26 441 555
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 762	225
Forskuddsbetalte kostnader		45 731	46 465
Driftskonto OBOS-banken		4 587 039	1 440 110
Sparekonto OBOS-banken		8 502 607	8 216 036
SUM OMLØPSMIDLER		13 142 140	9 702 836
SUM EIENDELER		39 551 125	36 144 391
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		14 028 359	9 903 471
SUM EGENKAPITAL		14 039 159	9 914 271
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 167 886	21 723 251
Borettsinnskudd	16	4 008 645	4 008 645
Annen langsiktig gjeld		172 191	138 172
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 348 722	25 870 068
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		151 458	248 444
Påløpte renter		11 785	17 428
Påløpte avdrag		0	94 179
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 243	360 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 551 125	36 144 391
Pantstillelse	17	36 650 725	36 650 725
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 16.02.2026
Styret i Kristianslyst lii Borettslag

Ingvild Åmås Høiby /s/

Berit Bore /s/

Tone Espedal /s/

Elisabeth Opsal /s/

Kjartan Bjarne Håkonsund /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.

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	8 735 713
Garasje	129 000
TV/bredbånd	491 184
Parkering	1 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 357 797

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Elbil, nettinnbetalinger	31 387
SUM ANDRE INNETEKTER	31 387

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-318

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 250
SUM REVISJONSHONORAR	-11 250

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-154 582
Drift/vedlikehold VVS	-49 260
Drift/vedlikehold elektro	-39 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 624
Drift/vedlikehold heisanlegg	-272 512
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 453
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 978
Kostnader dugnader	-1 591
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-595 943

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-518 324
Renovasjonsgebyr	-486 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 004 589

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-224 162
SUM ENERGI / FYRING	-224 162

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-137 153
Annen leiekostnad	-7 626
Annet driftsmateriale	-664
Vaktmestertjenester	-268 485
Renhold ved firmaer	-198 082
Snørydding	-50 238
Andre driftskostnader	-3 512
Trykksaker	-2 474
Andre kostnader tillitsvalgte	-318
Andre kontorkostnader	-708





Telefon, annet	-13 303
Kontingenter	-21 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-578
Bank- og kortgebyr	-2 970
Velferdskostnader	-2 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-709 935

NOTE 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	290 775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNEKTER	296 990

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 132
Pantegjeldsrenter	-6 159
Pantegjeldsrenter	-7 118
Pantegjeldsrenter	-1 140 282
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-1 154 727

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	14 693 158
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	10 285 812
SUM BYGNINGER	24 978 970

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

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkbenk		
Tilgang 2024	37 180	
Avskrevet tidligere	-5 577	
Avskrevet i år	-7 436	24 167
Boder		
Tilgang 2024	60 000	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-6 000	54 000
Grillplass		
Tilgang 2019	761 875	
Avskrevet tidligere	-275 118	
Avskrevet i år	-50 791	435 966
Ladestasjoner		
Tilgang 2019	41 250	





Avskrevet tidligere	-41 249	1
Parkbenker		
Tilgang 2020	65 652	
Avskrevet tidligere	-59 085	
Avskrevet i år	-6 566	1
Uteanlegg		
Tilgang 2002	226 062	
		226 062
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		740 197
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-70 793

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-925 080	
Nedbetalt tidligere	775 684	
Nedbetalt i år	28 521	-120 875

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2003	-689 000	
Nedbetalt tidligere	524 735	
Nedbetalt i år	18 957	-145 308

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-24 118 773	
Nedbetalt tidligere	2 758 276	
Nedbetalt i år	458 794	-20 901 703

Husbanken

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 05.06.2025 var 4,62 %. Løpetiden var 25 år.

Opprinnelig 2000	-1 470 000	
Nedbetalt tidligere	1 420 907	
Nedbetalt i år	49 093	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-21 167 886**

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 008 645
-----------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 008 645**





NOTE 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 008 645
Pantelån	21 167 886
TOTALT	25 176 531

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

Bygninger	24 978 970
Tomt	504 793
TOTALT	25 483 763





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 18.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.26

Selskapsnummer: 3416 Selskapsnavn: KRISTIANSLYST III 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 Valg av møteleder</p> <p>Ingvild Åmås Høiby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tove Svensson og Bente Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr

- For
 Mot

Sak 6 Økonomisk ekstratilskudd

Styreleder og nestleder mottar et ekstratilskudd på kr 25 000 hver. Altså 50 000 kr totalt

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ingvild Åmås Høiby

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Marita Eik
 Tone Espedal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Siren Bjørnstad
 Hans Mogens Lemvik Kvasshheim

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Ingvild Åmås Høiby

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Kjartan Håkonsund



Sak 9 Valg av valgkomité

Komiteemedlem (kun 3 skal velges)

- Anne Berit Lunde
- Jan Clemens Carstensen
- John Kenneth Gloppen



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.