



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 944 574 646  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KÅTORP II 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: 17.03.2026

### 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 944574646

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 409 180	2 355 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 409 180</b>	<b>2 355 861</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 548	59 901
Annen driftskostnad		1 634 398	1 633 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 694 946</b>	<b>1 693 251</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>714 234</b>	<b>662 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 231	26 311
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 231</b>	<b>26 311</b>
Annen finanskostnad		582 315	616 039
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582 315</b>	<b>616 039</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-557 084</b>	<b>-589 728</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 150	72 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		28 654 980	28 654 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		156 580	156 580
Sum varige driftsmidler		28 811 560	28 811 560
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	15 000
Andre fordringer		65 310	54 309
Sum finansielle anleggsmidler		80 310	69 309
Sum anleggsmidler		28 891 869	28 880 868
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		500	35
Andre fordringer		1 871	1 811
Sum fordringer		2 371	1 846
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 682	1 160 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 682	1 160 982
Sum omløpsmidler		1 143 053	1 162 828
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 034 923</b>	<b>30 043 696</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 935 354	10 778 204
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 935 354</b>	<b>10 778 204</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 938 354</b>	<b>10 781 204</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 420 893	10 605 346
Øvrig langsiktig gjeld		8 610 872	8 601 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 031 765</b>	<b>19 206 768</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 031 765</b>	<b>19 206 768</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 963	3 326
Leverandørgjeld		61 841	52 373
Skyldige offentlige avgifter			26
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 804</b>	<b>55 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 096 569</b>	<b>19 262 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 034 923</b>	<b>30 043 696</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345698

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 944 574 646  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KÅTORP II 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: 17.03.2026

#### 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: 944 574 646  
KÅTORP II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 409 180	2 355 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 409 180</b>	<b>2 355 861</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 548	59 901
Annen driftskostnad		1 634 398	1 633 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 694 946</b>	<b>1 693 251</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>714 234</b>	<b>662 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 231	26 311
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 231</b>	<b>26 311</b>
Annen finanskostnad		582 315	616 039
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582 315</b>	<b>616 039</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-557 084</b>	<b>-589 728</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 150	72 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>



Organisasjonsnr: 944 574 646  
KÅTORP II BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		28 654 980	28 654 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		156 580	156 580
Sum varige driftsmidler		28 811 560	28 811 560
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	15 000
Andre fordringer		65 310	54 309
Sum finansielle anleggsmidler		80 310	69 309
Sum anleggsmidler		28 891 869	28 880 868
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		500	35
Andre fordringer		1 871	1 811
Sum fordringer		2 371	1 846
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 682	1 160 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 682	1 160 982
Sum omløpsmidler		1 143 053	1 162 828
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 034 923</b>	<b>30 043 696</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 935 354	10 778 204
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 935 354</b>	<b>10 778 204</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 938 354</b>	<b>10 781 204</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 420 893	10 605 346
Øvrig langsiktig gjeld	8 610 872	8 601 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 031 765</b>	<b>19 206 768</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 031 765</b>	<b>19 206 768</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 963	3 326
Leverandørgjeld	61 841	52 373
Skyldige offentlige avgifter		26
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>64 804</b>	<b>55 725</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 096 569</b>	<b>19 262 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 034 923</b>	<b>30 043 696</b>



Organisasjonsnr: 944 574 646  
KÅTORP II 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. 4776

KÅTORP II BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KÅTORP II 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:

17. mars 2026 kl. 12:00, Fellesstue 1. etg, Svegutua 90, Ridabu..

### 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.

### Annen informasjon

Det vil bli servert et karbonadesmørbrød til hver, så ta med egen kopp, asjett og bestikk.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i KÅTORP II 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

Margit Sørli er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### Vedlegg

- 1. Vedlikeholdsplan Kåtorp II brl.pdf
- 2. 4776 Årsregnskap 2025.pdf
- 3. 4776 Kåtorp II Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
- 4. Blank side.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 ble bestemt av generalforsamlingen på ekstraordinær generalforsamling den 7.4.2025. Honoraret skal være kr 60 000,- for perioden 2025/2026. Styret bestemmer selv fordelingen mellom seg.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.



Sak 7

### **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 3 varamedlemmer** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene 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 9

### **Valg av valgkomité**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 personer til valgkomité** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT

Kåtorp 2 Boretslag 2025/ 2026

Styret

Ida Kristin Aasgård

Randi Danielsen

Simen Schjager

Styret har jobbet mye med å få på plass brann sikkerheten i bygget.

Viser til HMS og Vedlikeholdsplanen.

Har hatt en enkel rørsjekk utført av Trygve og Ann Charlott fra Obos Prosjekt. Som viste at det rundt rør var i orden.

Må selvsagt følges opp videre over tid.

Taket er fikset med 15 nye takstein og tettet og ordnet .

I følge Mark Vaktmester Innlandet er taket i godt hold å kan leve i mange år til.

Han mente det bør tas takrenne rens hvert år. Da det er mye mose på deler av taket.

Pluss at det er en antenne som bør fjernes fra taket i tilfelle fall og kan ødelegge takstein.

Blitt satt inn Ledelys ved nødutgangene.

Firesafe har tatt branntetting i kjeller.

Der hadde vi inne 2 firma for å se på tilbud.

Sparte ca 27000 kr på å bruke Firesafe.

Ellers er det gjort en litt større jobb angående jordfeil på stue i 2 etage.

Elvia har også vært her 2 ganger etter dette å søkt etter jordfeil.

Ble ikke funnet feil her.

Viktig å fortsette med vedlikeholdsplanen framover.

Den må brukes med skjønn.

Tenke over hva man må gjøre og hva kan vurderes senere.

Planer for 2026

Nytt gulv og maling av rekkverk på uteplass.

GK SERVICE ta sjekk på ventilasjonsanlegget.

Bør prioriteres hvert år pga alder.

Finne ut gjenstående levetid.

Bytte batteriene på Brannsentral.



Beskjed fra Schneider.

De batteriene som sitter der er fra 2020 samt at ..... må oppgraderes til 4G



## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Tiltak som bør prioriteres

Tilstandsvurdering VVS 2025	Spesielt vannrør, stoppekraner bør vurderes.	60 000,-
Tilstandsvurdering tak 2024	Taket bør vurderes, takstein, beslag, takhatter. Avtale med Vaktmesterservice Innlandet	20 000,-
Reparasjon tak 2025	Utbedring etter takrapport. Anslag 2-3 dager m/lift	100 000,-
Tilstandsvurdering ventilasjon 2025	Avklare forestående vedlikehold og gjenstående levetid	20 000,-
Fellesarealer 2025	Reparasjon gulvbelegg Dr. Shutz	400 000,-
Fellesbod 2025	Enkel oppussing bod for sykler og sparker.	50 000,-
Energikartlegging 2025	Energikartlegging av bygget med henblikk på de mest lavhengende tiltak for energireduksjon.	60 000,-
Oppgradering loft 2030	Innblåsing + gangbaner + belysning	500 000,-
Nytt tak 2030	Utskifting av takstein, evt oppgradering energitiltak	3 500 000,-
Hovedinngangsdører	Utskifting	120 000,-
Leilighetsdører	Utskifting	750 000,-
Avfallssystem	Mulig installering av Molok	250 000,-
Parkering for rullestolbiler	Innvendig parkering /ladestasjon rullestolbiler	300 000,-
Ladeanlegg el.biler	Ladeanlegg el.biler, 2 punkter	100 000,-
VVS rehabilitering	Nytt vann og avløp -nye bad	13 500 000,-
<b>Totalt</b>		

25



## KÅTORP II BORETTSLAG ORG.NR. 944 574 646, KUNDENR. 4776

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 107 103</b>	<b>1 221 648</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		157 150	72 882
Investering i andeler	15	0	-15 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-184 453	-170 678
Innsk. øremerk. bankkto		-1 551	-1 749
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-28 854</b>	<b>-114 545</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 078 249</b>	<b>1 107 103</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 143 053	1 162 828
Kortsiktig gjeld		-64 804	-55 725
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 078 249</b>	<b>1 107 103</b>



## KÅTORP II BORETTSLAG ORG.NR. 944 574 646, KUNDENR. 4776

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 407 680	2 322 120	2 410 000	2 509 680
Andre inntekter	3	1 500	33 741	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 409 180</b>	<b>2 355 861</b>	<b>2 422 000</b>	<b>2 521 680</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 548	-9 901	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-59 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-16 929	-8 223	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-99 145	-95 330	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar		-41 275	-50 216	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-242 614	-187 945	-173 000	-149 500
Forsikringer		-120 331	-109 158	-129 000	-134 000
Kommunale avgifter	8	-558 943	-597 128	-477 000	-615 000
Energi/fyring	9	-109 883	-112 287	-127 000	-127 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 418	-170 595	-180 000	-202 000
Andre driftskostnader	10	-256 860	-302 469	-331 000	-339 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 694 946</b>	<b>-1 693 251</b>	<b>-1 642 500</b>	<b>-1 798 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>714 234</b>	<b>662 610</b>	<b>779 500</b>	<b>723 180</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 231	26 311	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-582 315	-616 039	-605 000	-536 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-557 084</b>	<b>-589 728</b>	<b>-585 000</b>	<b>-516 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>157 150</b>	<b>72 882</b>	<b>194 500</b>	<b>207 180</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		157 150	72 882		



**KÅTORP II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 944 574 646, KUNDENR. 4776**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 626 805	28 626 805
Tomt		28 175	28 175
Andre varige driftsmidler	14	156 580	156 580
Aksjer og andeler	15	15 000	15 000
Øremerkede bankinnskudd		65 310	54 309
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 891 869</b>	<b>28 880 868</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		500	35
Forskuddsbetalte kostnader		1 871	1 811
Driftskonto OBOS-banken		485 947	528 304
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	10
Sparekonto OBOS-banken		654 735	632 668
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 143 053</b>	<b>1 162 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 034 923</b>	<b>30 043 696</b>



	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		10 935 354	10 778 204
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 938 354</b>	<b>10 781 204</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 420 893	10 605 346
Borettsinnskudd	17	8 550 000	8 550 000
Annen langsiktig gjeld		60 872	51 422
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 031 765</b>	<b>19 206 768</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		61 841	52 373
Skyldige offentlige avgifter		0	26
Påløpte renter		2 963	3 326
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>64 804</b>	<b>55 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 034 923</b>	<b>30 043 696</b>
Pantstillelse	18	22 160 000	22 160 000
Garantiansvar		0	0
Hamar, 16.2.2026			
Styret i Kåtorp li Borettslag			
Ida-Kristin Aasgård	Randi Danielsen	Simen Schjager Wien	



## 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

Felleskostnader	2 364 120
Garasjeleie	43 200
Strøm motorv/h.bil	360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 407 680</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Leie av motorvarmer	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 500</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-3 000
Fri bil, tlf etc.	-76
Arbeidsgiveravgift	-7 473
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 548</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 2024/2025	-50 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-50 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 929
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-16 929</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 264
Drift/vedlikehold VVS	-28 241
Drift/vedlikehold elektro	-58 887
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 880
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 407
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 092
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 842
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-242 614</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-108 525
Vann- og avløpsgebyr	-369 682
Renovasjonsgebyr	-80 737
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-558 943</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 883
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-109 883</b>



**NOTE 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 630
Datautstyr	-3 674
Vaktmestertjenester	-56 693
Renhold ved firmaer	-113 453
Snørydding	-6 764
Gressklipping	-25 164
Andre driftskostnader	-430
Kontor- og datarekvisita	-8 154
Trykksaker	-3 906
Andre kontorkostnader	-2 485
Porto	-50
Bilgodtgjørelse	-189
Kontingenter	-6 000
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-17 818
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-256 860</b>

**NOTE 11**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 613
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 618
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>25 231</b>

**NOTE 12**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-582 315
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-582 315</b>

**NOTE 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	21 996 747
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	6 630 058
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 626 805</b>

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

**NOTE 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjer	
Tilgang 1989	156 580
	156 580
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>156 580</b>



## NOTE 15

### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 30 Pålydende: kr 500,- Balanseført verdi: kr 15 000,-

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet er på kr 1 176 500,-.

## NOTE 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-11 462 203

Nedbetalt tidligere

856 857

Nedbetalt i år

184 453

-10 420 893

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-10 420 893**

## NOTE 17

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-8 550 000

### **SUM BORETTSINNSKUDD**

**-8 550 000**

## NOTE 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	8 550 000
Pantelån	10 420 893
<b>TOTALT</b>	<b>18 970 893</b>

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

Bygninger	28 626 805
Garasjer	156 580
Tomt	28 175
<b>TOTALT</b>	<b>28 811 560</b>



Til generalforsamlingen i Kåtorp II Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kåtorp II 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 inngenting 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](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 3

17 av 21 4776 Kåtorp II 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, 19. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 4776 Selskapsnavn: KÅTORP II 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](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.