



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 119 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 921119887

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		7 456 367	6 823 198
Sum inntekter		7 456 367	6 823 198
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	250 095
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 010
Annen driftskostnad		4 840 837	5 274 441
Sum kostnader		5 057 627	5 541 545
Driftsresultat		2 398 740	1 281 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116 837	125 199
Sum finansinntekter		116 837	125 199
Annen finanskostnad		1 178 864	1 257 366
Sum finanskostnader		1 178 864	1 257 366
Netto finans		-1 062 027	-1 132 167
Resultat før skattekostnad		1 336 713	149 486
Årsresultat		1 336 713	149 486
Totalresultat		1 336 713	149 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 336 713	149 486
Sum overføringer og disponeringer		1 336 713	149 486



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		46 858 266	46 858 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		46 858 268	46 858 268
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 858 268	46 858 268
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 956	6 453
Andre fordringer		177 358	155 584
Sum fordringer		228 314	162 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 348	1 546 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 348	1 546 282
Sum omløpsmidler		1 488 662	1 708 319
SUM EIENDELER		48 346 930	48 566 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		626 000	626 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		626 000	626 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 089 195	26 752 482
Sum opptjent egenkapital		28 089 195	26 752 482
Sum egenkapital		28 715 195	27 378 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 227 617	19 954 046
Sum annen langsiktig gjeld		19 227 617	19 954 046
Sum langsiktig gjeld		19 227 617	19 954 046
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		277 434	311 581
Leverandørgjeld		40 227	791 127
Annen kortsiktig gjeld		86 457	131 352
Sum kortsiktig gjeld		404 118	1 234 060
Sum gjeld		19 631 735	21 188 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 346 930	48 566 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345802

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 119 887
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONERENES FORENINGS
BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 456 367	6 823 198
Sum inntekter		7 456 367	6 823 198
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	250 095
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 010
Annen driftskostnad		4 840 837	5 274 441
Sum kostnader		5 057 627	5 541 545
Driftsresultat		2 398 740	1 281 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116 837	125 199
Sum finansinntekter		116 837	125 199
Annen finanskostnad		1 178 864	1 257 366
Sum finanskostnader		1 178 864	1 257 366
Netto finans		-1 062 027	-1 132 167
Resultat før skattekostnad		1 336 713	149 486
Årsresultat		1 336 713	149 486
Totalresultat		1 336 713	149 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 336 713	149 486
Sum overføringer og disponeringer		1 336 713	149 486



Organisasjonsnr: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP

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		46 858 266	46 858 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		46 858 268	46 858 268
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 858 268	46 858 268
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 956	6 453
Andre fordringer		177 358	155 584
Sum fordringer		228 314	162 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 348	1 546 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 260 348	1 546 282
Sum omløpsmidler		1 488 662	1 708 319
SUM EIENDELER		48 346 930	48 566 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	626 000	626 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	626 000	626 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 089 195	26 752 482
Sum opptjent egenkapital	28 089 195	26 752 482
Sum egenkapital	28 715 195	27 378 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 227 617	19 954 046
Sum annen langsiktig gjeld	19 227 617	19 954 046
Sum langsiktig gjeld	19 227 617	19 954 046
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	277 434	311 581
Leverandørgjeld	40 227	791 127
Annen kortsiktig gjeld	86 457	131 352
Sum kortsiktig gjeld	404 118	1 234 060
Sum gjeld	19 631 735	21 188 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 346 930	48 566 587



Organisasjonsnr: 921 119 887
AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS
BYGGESELSKAP

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. 7832

AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP



Velkommen til årsmøte i AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

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. 18:15, Døvekirken, Fagerborggata 12.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av innkalling
2. Opplysning om antall møtte aksjonærer og godkjenning av fullmakter
3. Valg av møteleder
4. Valg av protokollfører
5. Valg av protokollvitner
6. Godkjenning av dagsorden
7. Gjennomgang av styrets årsberetning
8. Gjennomgang og behandling av årsregnskap 2025 med revisors beretning
9. Fastsettelse av forretningsførers og revisors honorar
10. Fastsettelse av styrehonorar for 2025
11. Vedtektsendring: Ny bestemmelse om refusjon av egenandel
12. Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt
13. Innkommet forslag: Tilgjengeliggjøring av styrereferater
14. Innkommet forslag: Oppgangsrepresentanter og evt. oppgangsmøter
15. Innkommet forslag: Vibbo vs den forrige nettsiden
16. Valg av styremedlemmer
17. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP



Sak 1

Godkjenning av innkalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Opplysning om antall møtte aksjonærer og godkjenning av fullmakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Generalforsamlingen skal opplyses om antall fremmøtte aksjonærer, herav representert med fullmektige, og antall aksjer de totalt representerer.

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

Sak 3

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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Lars Tafjord er valgt.



Sak 4

Valg av protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Representant fra forretningsfører OBOS foreslås valgt.

Sak 5

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er krav om at minst én aksjonær må signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at to aksjonærer velges i møtet.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 6

Godkjenning av dagsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Dagsorden godkjennes.

Sak 7

Gjennomgang av styrets årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning er vedlagt.



Forslag til vedtak

Årsberetningen tas til etterretning med de ev. kommentarer og spørsmål generalforsamlingen har hatt

Vedlegg

1. Årsberetning for 2025.pdf

Sak 8

Gjennomgang og behandling av årsregnskap 2025 med revisors beretning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsregnskap og revisors beretning er vedlagt.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet med revisors beretning godkjennes.

Vedlegg

2. 7832 Årsregnskap 2025 - Kommentarer.pdf

3. 7832 Årsregnskap 2025.pdf

4. AS Kontorfunksjonærenes Forenings Byggeselskap - Uavhengig revisors beretning 2025_pades (1).pdf

Sak 9

Fastsettelse av forretningsførers og revisors honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

AS KFB har gjeldende avtaler med både forretningsfører og revisor. Avtalene fastsetter honorarene til ca kr 171 000 og 17 000 henholdsvis. I henhold til vedtektenes §9 skal disse honorarene formelt godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Forretningsførers og revisors honorarer foreslås godkjent etter regning.



Sak 10

Fastsettelse av styrehonorar for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Samlet styrehonorar foreslås godkjent med kr 140 000.

Sak 11

Vedtektsendring: Ny bestemmelse om refusjon av egenandel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I skadetilfeller hvor forsikringsselskapet (p.t. Gjensidige) aksepterer at det foreligger forsikringsdekning, vil KFB alltid måtte betale en egenandel. Egenandel kan kreves tilbake av aksjonær når skaden(e) er forårsaket med vilje eller som følge av uaktsomhet av aksjonæren. Dette kan være aktuelt når skaden(e) er forårsaket av aksjonærens mangelfulle vedlikehold.

Det anbefales av jurister at slik plikt til å refundere egenandelen fremkommer av vedtektene.

Forslag til vedtak

Følgende tas inn i vedtektene som ny §9: "Hvis bygningsforsikringen til Selskapet benyttes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor aksjonærs ansvar." De eksisterende påfølgende paragrafene omnummeres fortløpende.

Sak 12

Innkomet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt

Forslag fremmet av:
Henrik M. Christensen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Styret forvalter, for de aller flestes del, vår mest verdifulle eiendom: Vår bolig. I dag har styret nærmest ingen begrensninger for hva de kan vedta, og jeg mener dette er en nødvendig stor fullmakt. Det finnes mange saker der det ikke finnes et objektivt riktig svar, og da bør flertallet av aksjonærene bestemme. Det er sjelden noe



problem å vente til neste generalforsamling i slike saker, og i de få tilfellene man ikke kan vente, kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret mener forholdet mellom generalforsamling og styret i boligaksjeselskapet både er hensiktsmessig og godt nok regulert gjennom lovene som gjelder samt eksisterende vedtekter.

Styret er nærmest til å beslutte nødvendig vedlikehold og har det overordnede ansvaret for bygningsmassen og fellesareal på eiendommen, trær inklusive. Hvis generalforsamlingen skulle blokkere nødvendig vedlikehold, og binde styret til ikke å igangsette dette, vil det være svært uheldig.

Hvis det er et reelt vedlikeholdsbehov, må styret kunne igangsette nødvendige tiltak uten generalforsamlingsbehandling. Styret må dermed også ha formell kompetanse til å gjøre nødvendige låneopptak til nødvendige tiltak. Styret er da også avhengig av å kunne justere opp felleskostnadsnivået slik at selskapets inntekter kan dekke selskapets kostnader. En kostnadsøkning på eksempelvis 10 % eller mer må nødvendigvis kompenseres for med en tilsvarende inntektsøkning.

Kjøp og salg av fast eiendom kan likevel være en presisering som kan tas inn i vedtektene hvis generalforsamlingen ønsker det.

Forslaget innebærer introduksjon av nye skjønsmessige begreper i vedtektene noe styret mener er uhensiktsmessig. Vedtektene må bruke de samme begrepene som i lovtokst for øvrig.

Styret innstiller på å vedta forslag 2.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt
- Mot Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal styre etter aksjonærenes ønsker, og i saker der det er usikkert hva aksjonærene mener, bør beslutningen overlates til generalforsamlingen når konsekvensen ellers kan være store irreversible endringer. Følgende saker skal alltid avgjøres av generalforsamlingen: 1. Kjøp og salg av fast eiendom. 2. Igangsetting av prosjekter med en samlet kostnadsramme på over en fjerdedel av husleieinntektene samme år. 3. Låneopptak på over en fjerdedel av husleieinntektene samme år. 4. Økning av husleien på over 10% fra foregående år. 5. Felling av trær på over 6 meters høyde på selskapets eiendom.

2. Følgende tas inn som ny paragraf §9 eller §10 avhengig av utfallet i sak 11: "Generalforsamling skal gi sin godkjenning til kjøp eller salg av fast eiendom." De eksisterende påfølgende paragrafene omnummereres fortløpende.



Sak 13

Innkommet forslag: Tilgjengeliggjøring av styrereferater

Forslag fremmet av:

Henrik M. Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En forutsetning for medvirkning i selskapsdriften, er at vi alle er informert om hva som foregår i styret. Vi får noe informasjon i dag gjennom året og på generalforsamlingen, men styrereferatene er de mest sentrale kildene for slik informasjon og burde være tilgjengelig for alle aksjonærer (ikke bare de som sitter i styret). Innsyn i styrereferatene vil også gi informasjon om hva de ulike styremedlemmene bidrar med og stemmer i ulike saker, noe som kan være nyttig når man skal ta stilling til valg av styremedlemmer på generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret mener at styret er lett å komme i kontakt med, på Vibbo, på e-post, med tekstmeldinger eller på telefon. Styret informerer på Vibbo om saker som er relevante for alle aksjonærer og beboere, delvis med nyhetsoppslag, delvis som faste temaer. Styret ser dette arbeidet som kontinuerlig og forsøker stadig å forbedre det.

Styret mener også at aksjonærene får den informasjonen de har lovmessig krav på med de rutineene styret, forretningsfører og revisor følger. Eksempelvis er generalforsamlingsprotokoll, årsregnskap og årsberetning tilgjengelig på Vibbo.

Styret har rådført seg med advokat om dette. Advokaten bekrefter styrets syn og forståelse av loven. Styrereferater/-protokoller er interne arbeidsdokumenter som aksjonærer/eiere ikke har innsynsrett i.

Styrets innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Alle nye styrereferater skal fra nå av legges ut på selskapets nettsider; tilgjengelig for aksjonærene. Sensitive opplysninger om aksjonærer skal sladdes, men styremedlemmers navn skal være synlige.

Sak 14

Innkommet forslag: Oppgangsrepresentanter og evt. oppgangsmøter

Forslag fremmet av:

Henrik M. Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at avstanden mellom aksjonær og styret ofte kan føles ganske stor i denne gården. Med en representant og et mulig samlingspunkt på lavere nivå, nemlig oppgangene, tror jeg man kan oppnå mange fordeler:



- det kan effektivisere kommunikasjonen mellom styret og aksjonærene ved at oppgangsrepresentantene samler innspill fra flere beboere
- det blir enklere for hver beboer å ta opp saker når man først tar det opp på et lavere nivå
- styret kan kommunisere til beboerne gjennom oppgangsrepresentanten
- man blir bedre kjent med sine nærmeste naboer og får dermed bedre tilhørighet til gården
- oppgangsrepresentantene vil være opplagte kandidater til styret når styret trenger flere medlemmer

Styrets innstilling

Styret er lett tilgjengelig, både på Vibbo, på e-post og direkte på telefon til hvert enkelt styremedlem. Styret ser ikke hva forslaget løser og ser det som en unødvendig byråkratisering. Det er videre uklart hvordan 12 ulike representanter skulle være i dialog med styret.

Ut over det som er lovpålagt og ikke i strid med loven, kan generalforsamlingen sette rammer for styrets arbeid. I løpet av en styreperiode er det så styret selv som må velge sin arbeidsform og sine prioriteringer innenfor rammene som er gitt, ikke enkeltbeboere eller ev. oppgangsrepresentanter. Styret ønsker og jobber for å svare på henvendelser innen rimelig tid, men kan ikke akseptere en konkret frist som vil kunne komme i konflikt med pågående arbeid.

Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Hver oppgang velger seg en oppgangsrepresentant blant de som bor i oppgangen. Oppgangsrepresentanten kaller inn til oppgangsmøter etter behov. Styret plikter å besvare mailer fra oppgangsrepresentanter innen maks to uker.

Sak 15

Innkomet forslag: Vibbo vs den forrige nettsiden

Forslag fremmet av:

Henrik M. Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg syns den forrige nettsiden var mye bedre enn Vibbo. Den var mer oversiktlig (hierarkisk) og penere. Den gamle nettsiden inneholdt også mer informasjon og man trengte ikke bry som om innlogging for å få tilgang.

Styrets innstilling

Styret mener det er riktig og hensiktsmessig å fortsette å bruke dagens løsning med Vibbo. Det er en tjeneste og plattform hvor det er rimelig lett å informere fortløpende, til alle eller til noen utvalgte, f.eks. til beboere i bare to oppganger. Dette kan kombineres med varsling på e-post og/eller med tekstmeldinger. Videre er det ikke all informasjon som skal eller bør være tilgjengelig for offentligheten og en tjeneste som krever innlogging er derfor ønskelig. I Vibbo er det inkludert meldingstjenester som kan benyttes internt i styret og mellom beboere og styret. Disse tre mulighetene var ikke tilgjengelig i den forrige løsningen.



Den forrige løsningen krevde mer vedlikehold av styret selv. Vibbo forvaltes av OBOS som også innebærer at Vibbo er koblet med de som til enhver tid bor i gården og/eller er aksjonærer. Styret kan konsentrere seg om innholdet.

Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Gå tilbake til den forrige nettsiden og slutte å bruke Vibbo

Sak 16

Valg av styremedlemmer

Styret består av 7 faste medlemmer.

Se vedlagt valgkomiteens innstilling lengst bak i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Steinar Hunnestad

Gjenvalg 1 år

Valg av 4 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Mari Gjengedal Bakken
- Nina Serdarevic
- Reidar Kilijan Maliks
- Sandy Semerak Schrøder

Vedlegg

1. 7832 Valgkomiteens innstilling AS.KFB.pdf

Sak 17

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomitéens mål er å fremlegge et forslag til et nytt styre ved neste års generalforsamling. Det foreslås å velge 2 eller 3 medlemmer til komitéen blant aksjonærene i KFB. (Erfaring tilsier at bare 1 medlem ikke er hensiktsmessig.)



Forslag til vedtak



ÅRSBERETNING FOR 2025

Etter valg på generalforsamling 8. april 2025 og påfølgende konstituerende styremøte 21. april fikk styret følgende sammensetning:

Styremedlem og leder	Lars Tafjord	Gørbitz' gate 2
Styremedlem	Tarjei Rysstad	Gørbitz' gate 4
Styremedlem	William Kempton	Gørbitz' gate 4
Styremedlem	Åse Munthe Sandvik	Gørbitz' gate 10
Styremedlem	Hanna Eng	Kirkeveien 123 B
Styremedlem	Steinar Hunnestad	Jonas Reins gate 9 B
Styremedlem	Kim Karlsen	Jonas Reins gate 5

Generalforsamlingen vedtok i 2021 å ikke ha varamedlemmer i styret.

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Christian Dahll	Jacob Aalls gate 64
Helle Hagness	Kirkeveien 123 B
Marianne Isaksen	Jonas Reins gate 7

Generelle opplysninger om AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap (AS KFB)

Boligaksjeselskapet har 95 leiligheter. Det ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 921 119 887.

Selskapet eier 12 tomter som utgjør adressene Jonas Reins gate 1 (216/70), 3 (216/72), 5 (216/74), 7 (216/76), 9A (216/85), 9B (216/85) og 9C (216/85), Gørbitz' gate 2 (216/46), 4 (216/48), 6 (216/50), 8 (216/51) og 10 (216/88), Jacob Aalls gate 64 (216/69) og Kirkeveien 123 B (216/86). Gårds- og bruksnummer i parentes.

Aksjeselskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointerese. Selskapets aksjonærer har boret til en bolig i selskapets eiendommer knyttet til aksjeinnehavet.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Aksjeselskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Aksjeselskapets revisor er Alpha Revisjon.



PLANARBEID, UTFØRT VEDLIKEHOLD OG TILTAK I 2025

A. Rehabilitering av yttervinduer

Det har vært en reklamasjonssak på yttervindu som ble rehabilitert bl.a. i Jonas Reins gate 7. Denne følges opp av firmaet som utførte den opprinnelige rehabiliteringen, Tømmermester Kjetil Eriksen AS. Arbeidet dekkes økonomisk av Eriksen i henhold til inngått reklamasjonsavtale som opphører i november 2026.

Styret har påbegynt arbeid med å kartlegge behov for og nødvendig grad av rehabilitering av vinduene som gjenstår. Dette gjelder hovedsakelig Gørbitz' gate og Kirkeveien. Dette arbeidet fortsetter fortløpende.

Det har vært avholdt befaringer med Juuhl & Bratfoss, Malermester Jens Petter Lunde og Alfa Malermesterfirma. Målet er å kategorisere vinduene slik at type vedlikehold av de enkelte vinduene kan tilpasses og spisses ytterligere for å kunne redusere de totale kostnadene. Kategorisering og prioritering gjøres i samråd med (potensielt) utførende malerfirmaer.

Det er budsjettet med kr 500 000 til dette arbeidet i 2026.

B. Skallsikring/tyverisikring

Det er et mål å sikre byggets innganger bedre. Dette kan gjøres ved at alle byggets 12 ytterdører får mekaniske kroklåser. Det gir en bedre sikring enn dagens låser. Kroklåser kan monteres på eksisterende dører, og det er tidligere gjort i portrommet og i Jonas Reins gate 5 med god erfaring. I 2026 planlegges det montering av slike også i Jonas Reins gate 9, Kirkeveien 123 B og Gørbitz' gate 10. Disse er prioritert først på grunn av innbrudd og innbruddsforsøk i den delen av gården.

Det er budsjettet med kr 70 000 til dette arbeidet i 2026.

C. Drenering

I en linje fra omtrent Jonas Reins gate 7 og Gørbitz' gate 10 mot Kirkeveien er det dreneringsproblemer ved kraftige og/eller langvarige regnskyl. Det kan bli betydelige mengder med overflatevann som kan renne inn i bygget. Det har også tidligere skjedd. Et arbeid for å kartlegge mulige bedre og nye løsninger er initiert. Det er gjort en befaring med fagmann fra Murbyen Oslo.

D. Bunnledninger

Det har vært hendelser og bekymringer om bunnledninger og kummer i Gørbitz' gate 10, Kirkeveien 123 B og Jonas Reins gate 9. Disse har blitt undersøkt for skader og om de var i ferd med å tette seg. Ledningene og kummene i Gørbitz' gate 10 og Kirkeveien 123 B har blitt spylt slik at avløpene er tilfredsstillende åpne ut til det kommunale nettet. Det er anbefalt årlig spyling av disse ledningene. Det er tatt inn i styrets årshjul. Det er videre anbefalt (av rørlegger) at beboerne bruker rikelig med vann når avløpene brukes. I Jonas Reins gate 9 var det ikke nødvendig å spyle.

Skader er påvist på alle tre adressene, delvis på ledningene og delvis i bygningenes konstruksjoner under kjellerne hvor kummer delvis har rast ut. Disse skadene skyldes trolig endringer i grunnforholdene som har pågått over lengre tid. Disse skadene skal undersøkes av fagfolk og rådgivende ingeniører, f.eks. fra firmaer som Multiconsult eller Norconsult, og ev. tiltak utredes. Dette er et arbeid som er prioritert i 2026.

Det er budsjettet med kr 250 000 til dette arbeidet i 2026.



E. Vaktmestertjeneste

Selskapet inngikk avtale med Karlsen Vaktmestertjeneste (KVT) i desember 2024. Vaktmester er i gården to ganger per uke og gjennomfører ukentlig runde i fellesarealer og bakgård, samt komprimerer papp og papir i søppelhuset. KVT har ansvar for måking, feiing og strøing i og rundt gården, og utfører øvrige oppdrag ved behov. KVT utfører også trappevask i oppgangene. Meldinger om forhold som krever oppfølging (for eksempel skifte av lyspærer eller mindre reparasjoner i fellesarealer) sendes via Vibbo under tema «Vaktmester».

F. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS - Helse, Miljø og Sikkerhet er en lovpålagt del av styrearbeidet i alle boligselskap. Det er særlig brannsikkerhet og el-sikkerhet som er viktig.

Brannvern: Årlig brannkontroll utføres av Elektro Nettverk Service (ENS). Kontroll ble gjennomført i september 2025 i enkelte leiligheter og av alle brannpaneler (som er plassert i baktrappene). Brannslukningsapparater i fellesarealer ble også kontrollert i 2025. Det ble ikke avdekket nevneverdige avvik ved anlegget. Det har vært tilfeller av røykutvikling ved fyring i peis/ovn som har utløst forvarsel i enkelte leiligheter i vinter. Dette medfører piping fra brannpanel i baktrapp uten at hovedalarm aktiveres. Aksjonærer oppfordres til å gjøre seg kjent med brannvarslingssystemet, herunder hvordan forvarsel avstilles og hvordan uttrykning kan forhindres ved forvarsel i egen leilighet. Informasjon ligger på Vibbo. Ved unødvendig utrykning belastes aktuell aksjonær.

Vernerunde: Styret anser at de ukentlige rundene til Karlsen Vaktmestertjeneste imøtekommer kravet om vernerunde(r). Det rapporteres til styret om forhold som krever oppfølging. Lekeplassen ble kontrollert av Lekeplasskontrollen og nødvendige reparasjoner ble utført.

Elektrisk anlegg: I henhold til styrets rutiner skal elektrisk anlegg i fellesarealer kontrolleres etter standard NEK 405-3 hvert tredje år. Kontroll ble bestilt ultimo 2025 og ble utført av Elsjekk AS i januar 2026. Det ble ikke avdekket avvik som krever umiddelbar utbedring. Øvrige avvik vil bli fulgt opp i 2026 og gjelder forhold fordelt på de fleste bygninger og oppganger.

Skadedyr: KFB har avtale med Rentokil. I henhold til avtalen utføres faste kontrollrunder gjennom året. Det er rapportert om noe aktivitet fra skadedyr (rotter) enkelte steder i bakgården, noe som oppdages ved at det ses at giften er spist på ved inspeksjon av giftbokser. Ved kontrollrunder etterfylles gift. Observasjon fortsetter. Generelt er det anbefalt at vegetasjon tett inntil bygget fjernes/stelles og at fuglemating unngås. Det er hulrom/ganger i bed i bakgården ved Gørbitz' gate/Kirkeveien. Det anbefales å fylle disse med lecakuler som medfører at gangene ikke lar seg bruke av rottene.

G. Brannvarslingsanlegget og brannsikring

Pipebrann: Det har vært to pipebranner i styreperioden, i Jonas Reins gate 7 i oktober 2025 og i Kirkeveien 123 B i februar 2026. Pipeløpene har tålt disse påkjenningene. Oslo Brann- og redningsetat har i begge tilfellene opphevet fyringsforbud etter inspeksjon av feier.

Pipebranner kan oppstå ved bruk av fuktig eller uegnet fyringsved, som danner brennbart belegg av tjære og sot i pipeløpet. Ved hard fyring kan dette antennes. Fyring skal skje med tørr, ren ved. Forbrenning av avfall, papp, juletrær eller annet uegnet materiale er ikke tillatt. Beboere anmodes også om å benytte rentbrennende ildsteder.

Brannvarslingsanlegg: Anlegget i gården dekker alle innendørs fellesarealer og leiligheter, og er direkte tilkoblet 110-sentralen og Oslo brann- og redningsetat. Anlegget gir gården vesentlig økt



brannsikkerhet. Kostnader ved feilutrykninger viderefaktureres aksjonæren som har utløst alarmen. Årlig kontroll av anlegget utføres av Elektro Nettverk Service (ENS). Styret fører avviklsliste og følger opp registrerte forhold.

H. Andre reparasjoner/tiltak

Bunnledninger er spylt i Gørbitz' gate 10 og Kirkeveien 123 B. Jf. også punkt D.

Balkongen på bakkeplan i Jonas Reins gate 9 var i slett forfatning og måtte settes i stand. Styret innhentet to anbud. Asbestsanering ble utført før balkongen ble murt opp slik de øvrige balkongene på bakkeplanet i sin tid ble utført. Det ble også laget et nytt treraster i samme stil som de eksisterende. Styret ser for seg at de øvrige trerasterne blir vedlikeholdt snarlig. Styret har opprettet kontakt med en lokal håndverker, Pål Hustad (org.nr. 978702945), med spesielt gode kunnskaper med utføring og vedlikehold av linoljemalt treverk. Hustad laget det nye rasteret. Styret vil benytte Hustad til liknende vedlikehold og arbeid, som for eksempel vedlikehold av ytter-/oppgangdørene. Det er inngått avtale om utbedring av døren i Jonas Reins gate 3.

I. Utleie av "vaktmesterleiligheten", underetasje i Gørbitz' gate 2

Leiligheten leies ut i sin helhet gjennom én (solidarisk) kontrakt. Kontrakt med nye leietakere ble inngått i november 2025. Leiligheten er leid ut til to jenter med kontrakt i utgangspunktet for tre år. Månedlig leie er kr 18 000. Leieforholdene er tilfredsstillende.

J. Bodutleie

Det er boder å leie hovedsakelig på tørkeloftene og noen i kjellere. Bodene er plassert i ulike kategorier avhengig av størrelse. Det er inngått kontrakt med alle som leier boder. Dette genererer også inntekter for aksjeselskapet. Skulle det bli stor pågang på ønske om å leie ekstra bod, er det mulighet for at naboer sammen kan leie en bod.

K. Informasjonskanaler - Vibbo

KFB bruker OBOS sin løsning Vibbo, vibbo.no, for å informere aksjonærer og beboere om drift, vedlikehold, arrangementer o.l. samt for å tilby hver enkelt å ta kontakt med styret med en innbygget meldingstjeneste. Avhengig av tema vil styret kunne overføre en dialog initiert i Vibbo til e-post for å ha et samlet arkiv av henvendelser og oppfølging.

Det er for øvrig alltid mulig å henvende seg til styret (direkte) på e-post, as.kfb.oslo@gmail.com. Styrets medlemmer kan også kontaktes på telefon. Kontaktopplysningene ligger på Vibbo.

L. Grøntområder og beplantning

Hagegruppa: Hagegruppa har gjort en del nyplantinger, bl.a. hortensiaer ved nesten alle innganger. Beskjæring av trær og fjerning av dødt materiale gjøres gjennom sesongen. Årlig lass med jord ble lagt ut der det var behov (vårdugnaden). Hagegruppa har hatt noen felles dugnader/møter/sosialt, men mest enkeltinnsats. Hagegruppa har fått to nye medlemmer i 2025, og det er plass til flere. Utstyr kompletteres årlig. Innsats i Hagegruppa er både hyggelig og givende!

Villvin: Det ble våren 2025 gjennomført beskjæring av villvin i bakgård og resterende adresser utvendig. Det er innhentet faglige råd fra flere aktører som grunnlag for styrets vurdering av videre frekvens og metode for fremtidig beskjæring av villvin:

- Villvin må beskjæres regelmessig for å unngå skader på vinduer, tak og avløp som gården har brukt betydelig ressurser på å rehabilitere.
- Beboere oppfordres sterkt til å klippe rundt egne vinduer og balkong der det med rimelig innsats er mulig å komme til.
- Det må i tillegg foretas regelmessig felles beskjæring på våren før blomstring.



- Foretrukken metode er å kutte villvin helt ned. Dette gir friskere plante (ikke lange røtter uten blader nederst), og det er i tillegg betydelig rimeligere for gården enn å beskjære med lift.
- Utfra observert vekst i 2025 kan beskjæring hvert 2. år med slik metode gi tilstrekkelig og ønsket beskyttelse for bygg/tak. Dette vurderes løpende i 2026.

M. Fellesarealer for øvrig og dugnader

Dugnader: Det er i 2025 gjennomført to dugnader i henhold til selskapets årshjul. Oppmøtet har vært svært godt både vår og høst, som har bidratt til at det ble utført løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Dugnadene viser seg også som en god sosial møteplass, hvor en treffer både nye og gamle naboer.

Et sentralt innsatsområde er rydding av fellesarealer (se eget punkt under). Likeledes kan det hope seg opp med sykler som ikke er i bruk eller i utstand. På grunn av begrenset kapasitet i anlegget er det ikke anledning til å hensette sykler i bakgård som ikke er i regelmessig bruk eller i stand. Praksisen med å merke sykler som fremstår hensatt/ødelagt i forkant av dugnader, videreføres. Disse kastes eller gis bort til loppemarked dersom eier ikke aktivt fjerner merkingen.

Marienlyst skoles musikkorps gjennomfører loppemarked både vår og høst og kan hente lopper med varebil. Det planlegges for å legge vårdugnaden i 2026 i forkant av loppemarkedet slik at brukbare gjenstander og sykler kan samles og gis bort som lopper.

I 2025 klarte ikke Oslo kommune å levere containere for elavfall og farlig avfall til dugnadene. Dette skyldes dårlig kapasitet hos kommunen, og flere måneders bestillingstid. Det er bestilt slike containere til vårdugnaden i 2026 som planlegges i april.

Fellesarealer generelt: Det er lagt ned betydelig innsats for å rydde fellesarealer for avfall og hensatte gjenstander.

Etter siste dugnad høsten 2025 er det presisert i melding til beboere at hver og en har ansvar for å holde fellesarealene fri og ryddige, og at vaktmester løpende vil fjerne hensatte gjenstander som ikke er synlig merket med konkret tidspunkt for opprydning. Dette har imidlertid en kostnad som belastes fellesskapet. Styret vil derfor igjen understreke betydningen av at alle beboere og aksjonærer bidrar til å opprettholde ryddige fellesarealer. Det vises her også til ordensreglene.

Styret minner også om at det er alles ansvar å holde søppelhuset ryddig. Renovasjonsetaten plikter ikke å ta med seg avfall som ligger utenfor containerne. Det er sendt ut gjentatte påminnelser om at større papp- og papirembalasje fra for eksempel oppussing må leveres på gjenbruksstasjon, og ikke kastes i felles papp-kontainer i søppelbod som ikke er dimensjonert for slik bruk.

N. Sommerfest

Det er også i 2025 arrangert sommerfest i bakgården for beboere og aksjonærer. Nytt av året var et selvbygget "party-telt" for å holde striregnet ute. Særlig takk til "arkitekt" Steinar Raknes for patent og lån av presenning, og til alle som bidro både med rigging, rydding, grilling og deilige salater og sideretter. Det ble en flott kveld og svært gledelig at så mange trosset været og tok turen. Det blir lagt til rette for sommerfest også i 2026, med eller uten telt.

O. Energikartlegging

Gården fikk i 2024 gjennomført energikartlegging av bygget i henhold til anbefalinger fra OBOS og mulige fremtidige føringer. Forutsetningen var at gården kvalifiserte for støtte fra ENOVA og Oslo kommune tilsvarende utlegg på ca kr 350 000. På grunn av innskjerping av praksis ved



fortolkning/oppfølging av kriteriene hos ENOVA, ble det i første runde et overraskende avslag på søknad om støtte. Styret har brukt tid på å følge dette opp og innhentet juridisk råd fra OBOS og Huseierne. Justert søknad ble endelig godkjent i august 2025, og gården har mottatt støtte tilsvarende utlegg for energikartleggingen.



Kommentarer til årsregnskap 2025

Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Vesentlige avvik

Driftsinntekter

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og endte på 7 456 367 kr mot budsjett 6 724 000 kr. Dette skyldes i hovedsak en økning i felleskostnadene på 5 % som ikke var lagt inn i budsjettet for 2025 og tilskudd fra Enova og Oslo kommune på 367 500 kr. (Tilskuddet svarer til samme utgift bokført i 2024.)

Driftskostnader

Driftskostnadene overstiger budsjettet, med totale kostnader på 5 057 627 kr sammenlignet med budsjett 4 992 000 kr. Hovedårsaken er økte utgifter til drift og vedlikehold (699 883 kr), herunder brannsikring, VVS og øvrig vedlikehold. I tillegg ble kommunale avgifter – inkludert eiendomsskatt – høyere enn forutsatt (1 524 087 kr mot 1 171 000 kr). Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene, men belastes aksjonærene via felleskostnadene og utlignes av tilsvarende inntekt. Det høyere styrehonoraret i 2024 skyldes etterslep til tidligere styre som følge av en endring fra å la honoraret gjelde et kalenderår til en styreperiode.

Finanskostnader

Finanskostnadene er omtrent som budsjettet og endte på 1 178 864 kr, hovedsakelig knyttet til renter på eksisterende lån. Dette ligger tett opp mot budsjett (1 223 000 kr).

Resultat

Årets resultat viser et overskudd på 1 336 713 kr, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld er ikke tatt hensyn til i resultatdisponeringen.

Medregnet avdragene på kr 726 156, jf. note 17, viser årsresultatet at den faktiske likviditetsendringen i 2025 er kr 610 557.



Disponible midler

Disponible midler per 31.12 utgjør selskapets likviditet målt gjennom omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

- Omløpsmidler: **1 488 662 kr**
- Kortsiktig gjeld: **404 118 kr**

Dette gir **positive disponible midler**, og styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) per 31.12 er **1 084 544 kr**, som anses som tilfredsstillende og tilstrekkelig for videre drift.

Oppsummering

Selskapet leverer et solid resultat for 2025, der økte driftsinntekter i stor grad kompenseres for noe høyere driftskostnader. Likviditeten anses som god, med positiv arbeidskapital som gir et stabilt grunnlag for videre drift.



AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap ORG.NR. 921119887, KLIENTNR. 7832

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 083 985	6 816 238	6 724 000	6 985 000
Vaskeri	9	1 450	2 390	0	0
Andre inntekter	3	370 932	4 570	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 456 367	6 823 198	6 724 000	6 985 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-30 906	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-190 000	-219 189	-219 000	-140 000
Avskrivninger	15	0	-17 010	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-10 875	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-167 103	-159 470	-164 000	-171 380
Konsulenthonorar		-40 331	-465 022	-130 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-699 883	-911 405	-765 000	-1 319 000
Forsikringer		-910 288	-782 131	-930 000	-930 000
Kommunale avgifter	8	-1 524 087	-1 483 347	-1 171 000	-1 385 000
Energi/fyring	10	-76 839	-58 014	-90 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-677 964	-598 476	-603 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-738 718	-805 701	-859 000	-761 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 057 627	-5 541 545	-4 992 000	-5 590 080
DRIFTSRESULTAT		2 398 740	1 281 653	1 732 000	1 394 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	116 837	125 199	0	0
Finanskostnader	13	-1 178 864	-1 257 366	-1 223 000	-1 223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 062 027	-1 132 167	-1 223 000	-1 223 000
ÅRSRESULTAT		1 336 713	149 486	509 000	171 920
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 336 713	149 486		



AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap ORG.NR. 921119887, KLIENTNR. 7832

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	46 517 636	46 517 636
Tomt		340 630	340 630
Andre varige driftsmidler	15	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		46 858 268	46 858 268
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 956	6 453
Forskuddsbetalte kostnader		177 358	155 584
Driftskonto OBOS-banken		502 120	667 309
Innestående i andre banker		17 559	9 238
Sparekonto OBOS-banken		740 669	869 735
SUM OMLØPSMIDLER		1 488 662	1 708 319
SUM EIENDELER		48 346 930	48 566 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	626 000	626 000
Opptjent egenkapital		28 089 195	26 752 482
SUM EGENKAPITAL		28 715 195	27 378 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 227 617	19 954 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 227 617	19 954 046
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 457	131 352
Leverandørgjeld		40 227	791 127
Påløpte renter		277 434	311 581
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 118	1 234 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 346 930	48 566 587
Pantstillelse	18	26 000 000	26 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026

Styret i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Lars Tafjord

William Lavatelli Kempton

Tarjei Langseth Rysstad



Kim Edgar Karlsen

Steinar Hunnestad

Hanna Maria Eng

Åse Munthe Erga Sandvik



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	136 012
Refusjon bod	-788
Eiendomsskatt	107 967
Eiendomsskatt	107 967
Eiendomsskatt	107 985
Eiendomsskatt	107 967
Felleskostnader	5 820 336
Internett	116 136
TV	461 904
Leie	118 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 083 985

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

TBF garantiprovisjon, Sparebanken 1 Østlandet	3 432
Tilskudd energikartlegging, Enova	367 500
SUM ANDRE INNETEKTER	370 932

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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	-190 000
SUM STYREHONORAR	-190 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 625
SUM REVISJONSHONORAR	-5 625

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Balkonger	-54 188
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-54 188
hold bygninger	-53 902
Drift/vedlikehold VVS	-113 802
Drift/vedlikehold elektro	-42 960
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-185 895
Løpende vedlikehold, vaktmesterbestillinger og småarbeider	-172 381
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-8 771
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-699 883

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-431 866
Vann- og avløpsgebyr	-733 655
Feie- og tilsynsgebyr	-22 113
Renovasjonsgebyr	-336 453
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 524 087

NOTE 9

VASKERI

Inntekter	1 450
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	1 450

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 839
SUM ENERGI / FYRING	-76 839

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 930
Container	-6 957
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 392



Annet driftsmateriale	-14 537
Vaktmestertjenester	-281 415
Renhold ved firmaer	-241 653
Snørydding	-158 550
Andre driftskostnader	-4 127
Trykksaker	-10
Andre kontorkostnader	-1 335
Porto	-100
Kontingenter	-1 700
Bank- og kortgebyr	-3 788
Øreavrunding	36
Velferdskostnader	-12 260
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-738 718

NOTE 12

FINANSINNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	85 674
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 472
Renter bank	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 094
Andre renteinntekter	8 444
SUM FINANSINNETEKTER	116 837

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-186 516
Pantegjeldsrenter	-285 493
Pantegjeldsrenter	-446 790
Pantegjeldsrenter	-259 592
Renter på leverandørgjeld	-473
SUM FINANSKOSTNADER	-1 178 864

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	46 517 636
SUM BYGNINGER	46 517 636

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

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2019	22 213	
Avskrevet tidligere	-22 212	
		1
Sykelstativ		
Tilgang 2021	85 059	
Avskrevet tidligere	-85 058	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0



NOTE 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	626 000
SUM AKSJEKAPITAL	626 000

Fordelt 626 å kr 1 000.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 (2220) -3 650 000

Nedbetalt tidligere 532 468

Nedbetalt i år 83 541

-3 033 991

Sparebank 1 Østlandet

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 (2221) -5 600 000

Nedbetalt tidligere 824 553

Nedbetalt i år 127 969

-4 647 478

Sparebank 1 Østlandet

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 (2222) -8 000 000

Nedbetalt tidligere 426 933

Nedbetalt i år 162 919

-7 410 148

Sparebank 1 Østlandet

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012 (2223) -8 800 000

Nedbetalt tidligere 4 312 000

Nedbetalt i år 352 000

-4 136 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-19 227 617

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 227 617
TOTALT	19 227 617

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

Bygninger	46 517 636
Tomt	340 630
TOTALT	46 858 266



Til generalforsamlingen i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA
Vedlegg 4	AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap - Uavhengig revisors beretning 2025_pades (1).pdf		



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 4

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

AS Kontorfunktionærenes Forening - Byggeselskap - Uavhengig revisors beretning 2025_pades (1).pdf



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.02.2026 10:21:18

Signaturmetode

BankID (NO)



Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen AS.KFB 2026

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med sittende styremedlemmer og aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin samlede innstilling til styresammensetning for kommende periode.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger følgende styre:

Styremedlemmer (ikke på valg)

- Lars Tafjord
- Åse Munthe Erga Sandvik

Styremedlemmer (gjenvalg 1 år)

- Steinar Hunnestad

Styremedlemmer (velges for 2 år)

- Reidar Kilijan Maliks
- Nina Serdarevic
- Mari Gjengedal Bakken
- Sandy Semerak Schrøder

Valgkomiteen anbefaler generalforsamlingen å vedta innstillingen samlet

Oslo 01.mars 2026

Valgkomiteen

Marianne Isaksen

Helle Hagness

Christian Dahll



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 7832 Selskapsnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.