



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 984 729
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KITTIHAGEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 055 112	5 503 044
Sum inntekter		6 055 112	5 503 044
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 540 445	6 300 904
Sum kostnader		3 723 005	6 483 464
Driftsresultat		2 332 107	-980 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 839	15 959
Sum finansinntekter		24 839	15 959
Annen finanskostnad		271 215	200 795
Sum finanskostnader		271 215	200 795
Netto finans		-246 376	-184 836
Resultat før skattekostnad		2 085 731	-1 165 256
Årsresultat		2 085 731	-1 165 256
Totalresultat		2 085 731	-1 165 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 085 731	-1 165 256
Sum overføringer og disponeringer		2 085 731	-1 165 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 772 052	55 772 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		55 772 053	55 772 053
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		136 961	95 892
Sum finansielle anleggsmidler		136 961	95 892
Sum anleggsmidler		55 909 014	55 867 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			21 842
Sum fordringer		0	21 842
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 749	1 502 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 749	1 502 603
Sum omløpsmidler		2 195 749	1 524 445
SUM EIENDELER		58 104 763	57 392 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 900	8 900
Sum innskutt egenkapital		8 900	8 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 948 592	26 862 861
Sum opptjent egenkapital		28 948 592	26 862 861
Sum egenkapital		28 957 492	26 871 761
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 408 756	6 017 548
Øvrig langsiktig gjeld		24 477 583	24 439 415
Sum annen langsiktig gjeld		28 886 339	30 456 963
Sum langsiktig gjeld		28 886 339	30 456 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 201	
Leverandørgjeld		101 731	63 666
Sum kortsiktig gjeld		260 932	63 666
Sum gjeld		29 147 271	30 520 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 104 763	57 392 390



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398218

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 984 729
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KITTIHAGEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 954 984 729
BORETTSLAGET KITTIHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 055 112	5 503 044
Sum inntekter		6 055 112	5 503 044
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 540 445	6 300 904
Sum kostnader		3 723 005	6 483 464
Driftsresultat		2 332 107	-980 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 839	15 959
Sum finansinntekter		24 839	15 959
Annen finanskostnad		271 215	200 795
Sum finanskostnader		271 215	200 795
Netto finans		-246 376	-184 836
Resultat før skattekostnad		2 085 731	-1 165 256
Årsresultat		2 085 731	-1 165 256
Totalresultat		2 085 731	-1 165 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 085 731	-1 165 256
Sum overføringer og disponeringer		2 085 731	-1 165 256



Organisasjonsnr: 954 984 729
BORETTSLAGET KITTIHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 772 052	55 772 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		55 772 053	55 772 053

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		136 961	95 892
Sum finansielle anleggsmidler		136 961	95 892

Sum anleggsmidler		55 909 014	55 867 945
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			21 842
Sum fordringer		0	21 842

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 749	1 502 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 749	1 502 603

Sum omløpsmidler		2 195 749	1 524 445
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		58 104 763	57 392 390
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 900	8 900



Sum innskutt egenkapital	8 900	8 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 948 592	26 862 861
Sum opptjent egenkapital	28 948 592	26 862 861
Sum egenkapital	28 957 492	26 871 761
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 408 756	6 017 548
Øvrig langsiktig gjeld	24 477 583	24 439 415
Sum annen langsiktig gjeld	28 886 339	30 456 963
Sum langsiktig gjeld	28 886 339	30 456 963
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	159 201	
Leverandørgjeld	101 731	63 666
Sum kortsiktig gjeld	260 932	63 666
Sum gjeld	29 147 271	30 520 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 104 763	57 392 390



Organisasjonsnr: 954 984 729
BORETTLAGET KITTIHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3428

Brl Kittihagen



Velkommen til årsmøte i Brl Kittihagen

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:

25. april 2024 kl. 18:00, Bydelshuset, peisestuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til Generalforsamling
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Kittihagen



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Maarja risa fra OBOs som protokollfører. Protokollvitner velges i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Maarja Risa fra OBOS foreslått. Protokollvitner blir valgt i generalforsamling.



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.

Vedlegg
1. 3428 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 160000,-



Sak 7

Forslag til Generalforsamling

Forslag fremmet av:

Søren Zeitz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tak over Inngangsdøren

Vi ønsker at borettslaget installerer et tak over inngangsdøren for å beskytte den mot vær og vind. Dette gjelder alle hus av samme type som Ulastien 22, fordi bare denne husmodellen ikke har tak over inngangspartiet. Vi ønsker ikke at dette skal føre til økte kostnader for fellesskapet, siden dørene blir raskere utette.

Mvh Søren Zeitz

Forslag til vedtak

Styret ser på ulike løsninger og innhenter priser. Forslag legges fram for generalforsamling 2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Som leder foreslås Frode Johansen - har sagt ja til gjenvalg.

Som nytt styremedlem var det kommet inn to kandidater, Anne Grethe Gundersen og Soeren Zeitz.

Valgkomiteen foreslår Anne Grethe Gundersen for å ivareta kjønnsbalansen i styret.

Som varamedlemmer foreslås Maylinn Ebbesvik, Andreas J Hansen og

Bjarne Larsen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Johansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe Gundersen
- Soeren Zeitz



Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas J Hansen
- Bjarne Larsen.
- Maylinn Ebbesvik,

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i generalforsamling
- Velges i generalforsamling

Sak 9

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:

- Frode Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Johansen	Ulasvingen 12
Styremedlem	Håkon Matre Christiansen	Ulasvingen 17
Styremedlem	Nina Holmen	Ulastien 41
Styremedlem	Elisabeth Ljones Olsen	Skårungeveien 7
Styremedlem	Frode Vistnes	Ulastien 14
Varamedlem	Maylinn Ebbesvik	Ulastien 31
Varamedlem	Andreas Jacob Hansen	Ulastien 37
Varamedlem	Bjarne Larsen	Ulastien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Frode Johansen	Ulasvingen 12
Varadelegert	Nina Holmen	Ulastien 41

Valgkomiteen

Henry Allan Engelsvoll	Ulastien 41
Judith Meling Samuelsen	Ulasvingen 15 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post kittihagen@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Kittihagen

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.

Brl Kittihagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954984729, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 2685 2686 2687
2688 2689 2690 2691
2692



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Kittihagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Det er i 2023 avholdt 6 styremøter. Vi har gått vekk fra å ha et fast møte i måneden og har heller møter ved behov.

På møtene har vi faste poster som går på økonomi, søknader, klager og daglig vedlikehold av borettslaget.

Møtene blir avholdt hjemme hos styremedlemmene på rundgang.

Styret har alltid hatt et strengt regime når det gjelder økonomi, vi prøver etter beste evne å begrense pengebruken slik at vi holder oss innenfor budsjett. Dette er ikke alltid like lett, da borettslaget er gammelt og vedlikeholdsoppgavene mange. Vi håper at andelseiere har forståelse for at vi ikke alltid kan si ja til «kjekt å ha»

Alle søknader som kommer inn til borettslaget blir behandlet på styremøte og fulgt opp videre med eventuell befaring før en endelig godkjenning. Det er viktig å merke seg at ingen søknader blir behandlet og godkjent muntlig av enkeltmedlemmer av styret.

Det har i 2023 blitt gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsoppdrag i borettslaget. Det kan nevnes, tett taknedløp noe som førte til et stort gravearbeid med omlegging av rør, utskifting av ødelagte rør og overvannsrør. Dette endte opp i en regning på kr 226000,-

Omlegging av sluk i kjellerhals, skifte av terrassedører, veluxvinduer og ellers en del oppdrag med vannlekkasjer.

Vi har og hatt inne firma for kontroll av lekeplassene, her ble det avdekket noen feil og mangler som vi satser på å få utbedret på årets dugnad.

Vi har og oppgradert infrastrukturen for elbil lading til de to garasjene som ligger ved siden av fellesgarasjen som borettslaget disponerer. Borettslaget har nå 100% dekning for elbil lading til alle som parkerer i fellesanlegg.

Den daglige driften blir stort sett ivaretatt av styreleder, som har kontakt med de håndverkere som borettslaget benytter. Vi har gjennom årene fått tak i dyktige håndverkere som villig stiller opp for borettslaget når vi trenger det.

Det ble i løpet av året meldt inn flere vinduer med råteskader. Vi engasjerte Austrått Bygg til å gå over alle vinduene i borettslaget for å få en oversikt over hvor omfattende dette problemet var.

Dessverre viste det seg at det var et urovekkende stort antall vinduer med råteskader som nå må skiftes. Vi har fått pris fra Gilje Vindu og skal starte utskifting av 23 vinduer i løpet av våren 2024, dette er et arbeid som er priset til ca kr 360000,- inkludert arbeid.



For at vi skal slippe mer utgifter på skifte av vinduer må resten av vinduene i borettslaget males, dette må gjøres av hver enkelt andelseier, da vi ikke har økonomi til å leie inn folk for å gjøre jobben. Borettslaget står for maling og nødvendig utstyr.

Forsommeren 2023 inngikk vi (som vedtatt på generalforsamling) ny avtale med Altibox på levering av TV og Internet tjenester, dette medførte som varslet en økning i felleskostnadene for hver enkelt andelseier.

Det ble våren 2023 gjennomført dugnad med et fantastisk godt oppmøte. Vi fikk gjort utrolig mye godt arbeid denne dagen, noe som er med på å øke første inntrykket av borettslaget. Dugnaden gir oss også en gylden mulighet til å bli bedre kjent med naboene, noe som øker samholdet og gir oss mer trygghet i hverdagen.

Tradisjonen tro spanderte borettslaget pølser, hamburger og brus på dugnadsgjengen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Kittihagen.

Lån

Brl Kittihagen har lån i Obos Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med 6%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kittihagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kittihagen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3428 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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-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.

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET KITTIHAGEN ORG.NR. 954 984 729, KUNDENR. 3428

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 460 779	4 234 342	1 460 779	1 934 817
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 085 731	-1 165 256	1 605 154	1 911 340
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 608 792	-1 607 830	-1 633 000	-1 685 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 901	-477	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	474 038	-2 773 563	-27 846	226 340
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 934 817	1 460 779	1 432 933	2 161 157

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 195 749	1 524 445
Kortsiktig gjeld	-260 932	-63 666
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 934 817	1 460 779





BORETTSLAGET KITTIHAGEN ORG.NR. 954 984 729, KUNDENR. 3428

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 020 222	5 477 364	5 970 000	6 583 000
Andre inntekter	3	34 890	25 680	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 055 112	5 503 044	5 970 000	6 583 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 125	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-179 270	-172 375	-180 994	-190 100
Konsulenthonorar	7	-7 225	-13 304	-10 000	-10 000
Kontingenter		-17 800	-17 800	-17 800	-17 800
Drift og vedlikehold	8	-979 442	-4 014 647	-1 445 500	-1 346 500
Forsikringer		-396 915	-371 235	-408 400	-436 700
Kommunale avgifter	9	-1 401 735	-1 337 845	-1 470 092	-1 469 500
Energi/fyring		-112 963	-99 499	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 048	-190 826	-192 000	-559 000
Andre driftskostnader	10	-73 423	-74 248	-86 000	-71 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 723 005	-6 483 464	-4 150 846	-4 443 160
DRIFTSRESULTAT		2 332 107	-980 420	1 819 154	2 139 840
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 839	15 959	0	0
Finanskostnader	12	-271 215	-200 795	-214 000	-228 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 376	-184 836	-214 000	-228 500
ÅRSRESULTAT		2 085 731	-1 165 256	1 605 154	1 911 340
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 085 731	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 165 256		





BORETTSLAGET KITTIHAGEN ORG.NR. 954 984 729, KUNDENR. 3428

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	52 795 402	52 795 402
Tomt		2 976 650	2 976 650
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremærket		136 961	95 892
SUM ANLEGGSMIDLER		55 909 014	55 867 945
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	21 842
Håndkasse		1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		1 544 019	868 002
Sparekonto OBOS-banken		650 730	633 600
SUM OMLØPSMIDLER		2 195 749	1 524 445
SUM EIENDELER		58 104 763	57 392 390
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		28 948 592	26 862 861
SUM EGENKAPITAL		28 957 492	26 871 761
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 408 756	6 017 548
Borettsinnskudd	16	24 344 000	24 344 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	133 583	95 415
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 886 339	30 456 963
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 731	63 666
Påløpte renter		23 661	0
Påløpte avdrag		135 540	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 932	63 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 104 763	57 392 390
Pantstillelse	18	37 644 000	37 644 000
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 21.03.2024
Styret i Borettslaget Kittihagen

Frode Johansen

Nina Holmen

Frode Vistnes

Elisabeth Ljones Olsen

Håkon Matre Christiansen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 020 222
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 020 222

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger, elbillading	34 890
SUM ANDRE INNETEKTER	34 890

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 2022/2023, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.



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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 225
SUM KONSULENTHONORAR	-7 225

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-566 733
Drift/vedlikehold elektro	-49 674
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-211 477
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-3 299
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-979 442

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-250 309
Vann- og avløpsavgift	-266 136
Avløpsavgift	-404 464
Feieavgift	-25 199
Renovasjonsavgift	-455 627
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 401 735

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 449
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 842
Verktøy og redskaper	-726
Driftsmateriell	-6 005
Snørydding	-29 063
Andre fremmede tjenester	-5 882
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-672
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-1 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 423

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 808
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 031
SUM FINANSINNTEKTER	24 839



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-192 142
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 073
SUM FINANSKOSTNADER	-271 215

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	52 795 402
SUM BYGNINGER	52 795 402

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.28/bnr.2685 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat, ferdig avskrevet i 2021

Tilgang 2017	58 562
Avskrevet tidligere	-58 561
Avskrevet i år	0

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Overført fra Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-13 300 000
Nedbetalt tidligere	7 282 452
Nedbetalt i år	1 608 792

-4 408 756

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 408 756
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-24 344 000
------------------	-------------

SUM BORETTSSINNSKUDD	-24 344 000
-----------------------------	--------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-133 583
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-133 583
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18



PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 344 000
Pantelån	4 408 756
Påløpte avdrag	135 540
TOTALT	28 888 296

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 795 402
Tomt	2 976 650
TOTALT	55 772 052





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562365. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Utskifting av ytterdører



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 3428 Selskapsnavn: Brl Kittihagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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