



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 943 151 830  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KIRKEFJELL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nordre Kirkefjell 30  
4843 ARENDAL

### 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: Bodil Barsø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

### 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, 06.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 653 248	1 262 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 653 248</b>	<b>1 262 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	25 558	25 216
Annen driftskostnad	1,4,5	704 958	1 047 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>730 516</b>	<b>1 073 214</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>922 732</b>	<b>189 226</b>
Annen finansinntekt		6 141	15 721
Annen finanskostnad		559 568	595 762
<b>Netto finans</b>			
<b>Årsresultat</b>	6,7	<b>369 305</b>	<b>-390 815</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-369 305	390 815
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-369 305</b>	<b>390 815</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	13 433 000	13 433 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 433 000</b>	<b>13 433 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 549</b>	<b>86 241</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 693	191 192
<b>Sum omløpsmidler</b>	6	<b>228 242</b>	<b>277 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 661 242</b>	<b>13 710 432</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-438 758</b>	<b>-808 063</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7,8	<b>-437 159</b>	<b>-806 463</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	9 797 203	9 990 629
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	4 274 600	4 274 600



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 071 803</b>	<b>14 265 229</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 151	243 405
Annen kortsiktig gjeld		12 446	8 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>26 597</b>	<b>251 667</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 098 400</b>	<b>14 516 896</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 661 242</b>	<b>13 710 432</b>



## Resultatrapport klient 1020 Kirkefjell Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 522 016	1 143 512	1 522 080	790 752
Inndekning av renter		0	0	0	516 192
Innbetalt avdrag IN ordningen		0	0	0	215 136
Innbetalt tv/internett		131 232	118 928	125 184	133 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 653 248</b>	<b>1 262 440</b>	<b>1 647 264</b>	<b>1 655 712</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 500	9 000	9 500	4 600
Styrehonorar	2	22 400	22 100	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		90 687	101 526	96 450	88 400
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		6 080	6 080	6 080	4 800
Vaktmestertjenester		0	0	7 000	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	3 158	3 116	3 525	3 525
Vedlikehold/serviceavtaler	4	116 762	496 196	293 250	313 800
Tv/internett		131 192	118 895	125 184	133 632
Forsikring		52 929	44 976	52 650	57 900
Kommunale avgifter		236 163	226 844	219 000	233 200
Strøm		19 206	28 572	30 000	22 000
Andre driftsutgifter	5	34 939	8 409	9 525	34 027
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>730 516</b>	<b>1 073 214</b>	<b>884 664</b>	<b>928 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>922 732</b>	<b>189 226</b>	<b>762 600</b>	<b>727 328</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		6 141	15 721	4 000	4 000
Rentekostnad		559 568	595 762	575 400	516 192
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-553 427</b>	<b>-580 041</b>	<b>-571 400</b>	<b>-512 192</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6, 7</b>	<b>369 305</b>	<b>-390 815</b>	<b>191 200</b>	<b>215 136</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-369 305	390 815	191 200	215 136
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-369 305</b>	<b>390 815</b>	<b>191 200</b>	<b>215 136</b>

Kirkefjell Borettslag



## Balanserapport klient 1020 Kirkefjell Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	13 433 000	13 433 000
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 433 000</b>	<b>13 433 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Andre fordringer		47 549	86 241
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		180 693	191 192
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>6</b>	<b>228 242</b>	<b>277 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 661 242</b>	<b>13 710 432</b>

Kirkefjell Borettslag



## Balanserapport klient 1020 Kirkefjell Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		-808 063	-808 063
Årets resultat		369 305	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7, 8</b>	<b>-437 159</b>	<b>-806 463</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	10, 11	9 797 203	9 990 629
Borettsinnskudd	10, 11	4 274 600	4 274 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 071 803</b>	<b>14 265 229</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 151	243 405
Påløpne renter		2 846	3 166
Annen kortsiktig gjeld		9 600	5 096
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>26 597</b>	<b>251 667</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 098 400</b>	<b>14 516 896</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 661 242</b>	<b>13 710 432</b>

Kirkefjell Borettslag

06.02.2026

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Bodil Barsø  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tone Vigdís Lundgren  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Grace Hansen  
Styremedlem

Kirkefjell Borettslag



## Noter 2025

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 500	9 000
<b>Sum</b>	<b>9 500</b>	<b>9 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

### Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	22 400	22 100
<b>Sum</b>	<b>22 400</b>	<b>22 100</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 158	3 116
<b>Sum</b>	<b>3 158</b>	<b>3 116</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.



## Noter 2025

### Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	38 824	60 412
6603 Vedlikehold vvs	6 154	11 112
6604 Vedlikehold elektro	44 174	49 794
6605 Vedlikehold utv. anlegg	4 736	12 291
6614 Egenandel skader	0	10 000
6630 Brøyting	22 875	45 413
6640 Rep overvann	0	307 174
<b>Sum</b>	<b>116 762</b>	<b>496 196</b>

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

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	2 672	2 641
7720 Generalforsamling	1 025	1 430
7770 Bankomkostninger	2 942	2 895
7790 Andre kostnader	28 300	1 444
<b>Sum</b>	<b>34 939</b>	<b>8 409</b>

### Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>25 766</b>	<b>595 805</b>
Årets resultat	369 305	-390 815
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-193 426	-179 225
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>175 879</b>	<b>-570 040</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>201 644</b>	<b>25 766</b>
Omløpsmidler	228 242	277 432
- Kortsiktig gjeld	26 597	251 667
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>201 644</b>	<b>25 766</b>

### Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	1 600	1 600
Annen egenkapital 01.01	-808 063	-417 249
Årets resultat	369 305	-390 815
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-437 159</b>	<b>-806 463</b>

### Note 8 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Kirkefjell Borettslag



Noter 2025

---

**Note 8 - Negativ egenkapital**

Kirkefjell Borettslag



## Noter 2025

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 433 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 433 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 433 000
Anskaffelsesår :	1986
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 071 803	14 265 229
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	13 433 000	13 433 000

### Note 11 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
	<b>Eiendoms kreditt</b>
Formål:	Refinansiering
<b>Lånenummer:</b>	<b>94807282829</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	10 169 854
Lånesaldo 01.01:	9 990 629
Avdrag i perioden:	193 426
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 797 203</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807282829	8	651 361	5 210 888
	8	573 289	4 586 312

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Kirkefjell Borettslag



Resultat og balanse med noter for Kirkefjell Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kirkefjell Borettslag**

Styreleder	Bodil Barsø (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Grace Hansen (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Tone Vigdis Lundgren (sign.)	12.02.2026



**Cedra**

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS  
Markensgate 32, 2 etasje  
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Kirkefjell Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkefjell Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>.

Kristiansand, 12. februar 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS  
Registrert i Foretaksregisteret  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-12 21:50:15 UTC+01:00


**Ole-Kristen Stenberg**

 **bankID**

NO BankID - 846bd632-b449-4eb7-a6af-1f0138249c6a

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.