



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 20.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954984729

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 620 288	6 055 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 620 288</b>	<b>6 055 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 331	
Annen driftskostnad		4 527 885	3 540 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 736 776</b>	<b>3 723 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 883 512</b>	<b>2 332 107</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 662	24 839
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 662</b>	<b>24 839</b>
Annen finanskostnad		221 858	271 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 858</b>	<b>271 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-187 196</b>	<b>-246 376</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 696 316	2 085 731
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 772 052	55 772 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		368 646	1
Sum varige driftsmidler		56 140 697	55 772 053
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		161 114	136 961
Sum finansielle anleggsmidler		161 114	136 961
Sum anleggsmidler		56 301 812	55 909 014
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 571	
Sum fordringer		43 571	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 120	2 195 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 120	2 195 749
Sum omløpsmidler		1 680 691	2 195 749
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 982 502</b>	<b>58 104 763</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 900	8 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 900</b>	<b>8 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 644 909	28 948 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 644 909</b>	<b>28 948 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 653 809</b>	<b>28 957 492</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 724 471	4 408 756
Øvrig langsiktig gjeld		24 496 549	24 477 583
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 221 020</b>	<b>28 886 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 221 020</b>	<b>28 886 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		908	159 201
Leverandørgjeld		106 765	101 731
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 673</b>	<b>260 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 328 694</b>	<b>29 147 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 982 502</b>	<b>58 104 763</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346167

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 20.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 954 984 729  
BORETTLAGET KITTIHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 620 288	6 055 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 620 288</b>	<b>6 055 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 331	
Annen driftskostnad		4 527 885	3 540 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 736 776</b>	<b>3 723 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 883 512</b>	<b>2 332 107</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 662	24 839
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 662</b>	<b>24 839</b>
Annen finanskostnad		221 858	271 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>221 858</b>	<b>271 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-187 196</b>	<b>-246 376</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 696 316	2 085 731
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>



Organisasjonsnr: 954 984 729  
BORETTSLAGET KITTIHAGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 772 052	55 772 052
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		368 646	1
Sum varige driftsmidler		56 140 697	55 772 053

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		161 114	136 961
Sum finansielle anleggsmidler		161 114	136 961

Sum anleggsmidler		56 301 812	55 909 014
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 571	
Sum fordringer		43 571	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 120	2 195 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 120	2 195 749

Sum omløpsmidler		1 680 691	2 195 749
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 982 502</b>	<b>58 104 763</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 900	8 900



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 900</b>	<b>8 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	30 644 909	28 948 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>30 644 909</b>	<b>28 948 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>30 653 809</b>	<b>28 957 492</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 724 471	4 408 756
Øvrig langsiktig gjeld	24 496 549	24 477 583
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>27 221 020</b>	<b>28 886 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>27 221 020</b>	<b>28 886 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	908	159 201
Leverandørgjeld	106 765	101 731
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>107 673</b>	<b>260 932</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 328 694</b>	<b>29 147 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 982 502</b>	<b>58 104 763</b>



Organisasjonsnr: 954 984 729  
BORETTSLAGET 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

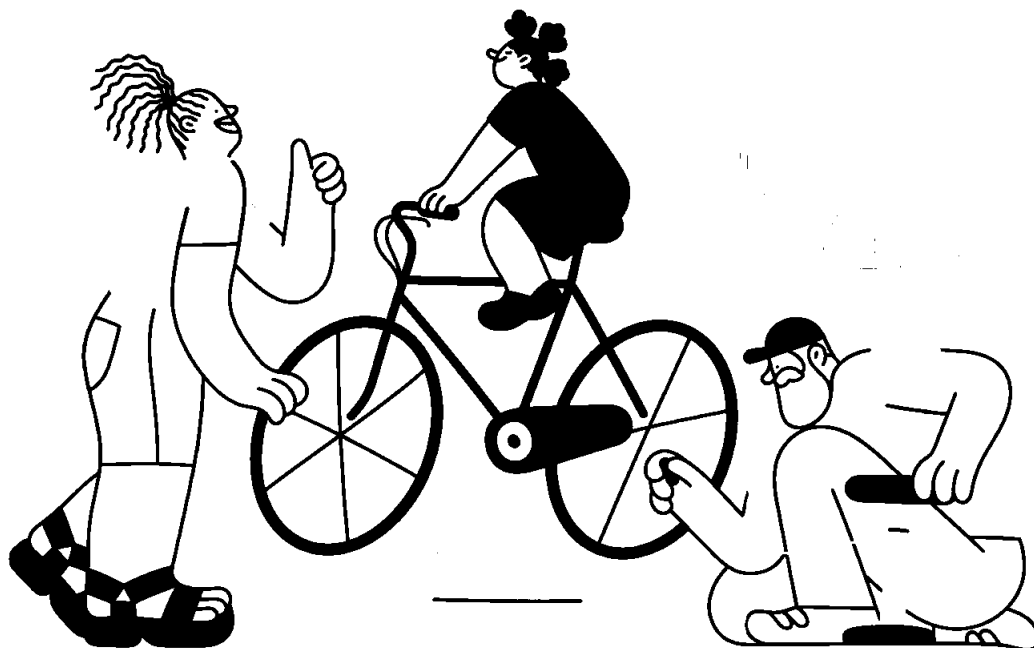
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3428

BORETTSLAGET KITTIHAGEN



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET 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:

20. mars 2025 kl. 18:00, Tasta bydelshus (peisestue).

### 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppfølging av sak 7 fra generalforsamling den 25.04. 2024
7. Gjesteparkering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET 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 den foreslåtte møtelederen 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 blir valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Velges i generalforsamling

**Forslag til vedtak**

2 eiere blir valgt

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3428 Brl Kittihagen revisjonsberetning.pdf
- 2. 3428 Årsregnskap 2024 s.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 6

## Oppfølging av sak 7 fra generalforsamling den 25.04. 2024

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ble fremmet et ønske om at borettslaget skal installere et tak over inngangsdøren for å beskytte den mot vær og vind. Dette skulle gjelde alle hus av samme type som Ulastien 22, fordi bare denne husmodellen ikke har tak over inngangspartiet. Det var ikke ønsket at dette skulle føre til økte kostnader for fellesskapet, siden dørene blir raskere utette.

Fremmet av Søren Zeitz

Det ble besluttet at styret skulle se på ulike løsninger og innhente priser. Forslag legges fram for generalforsamling 2025.

Styrets innstilling



Styret har som generalforsamlingen i 2024 vedtok, innhentet prisoverslag på tak over hoveddører i 8 av boligene i borettslaget.

Disse boligene har ikke tak over hoveddøren og er derved mer utsatt for vær og vind. Forslagsstiller ønsket et prisoverslag, men ønsket ikke at det skulle generere høyere fellesutgifter.

Det finnes mange forskjellige typer tak å velge i, som feks. enkle glasstak som skrues rett over dørene, tak i metall som settes sammen å skrus opp eller plassbygd tak i tre med takpanner.

Styret er opptatt av å finne varige løsninger og ikke minst løsninger som passer sammen med eksisterende bebyggelse.

Vi har derfor kommet fram til at det som passer best inn hos oss er plassbygd tak i tre som er tilnærmet likt det som finnes i nabobebyggelsen.

Prisen pr bolig for et tak i tre tilpasset trapp foran hoveddøren er stipulert til ca kr 35000 inkl mva.

Vi får da et overbygg på ca 1,5 m ut og ca 2-2,5 m bredt med takstein og takrenner tilkoblet avløp.

Dette vil da koste borettslaget ca kr 280000,- for 8 boliger. Vi gjør oppmerksom på at dette er et prisoverslag, så prisen kan derfor bli justert opp.

Styret har per dags dato ikke sjekket ut om tiltaket må byggemeldes til og byggegodkjennes av kommunen om en går videre med prosjekt må dette selvfølgelig sjekkes ut og det kan påløpe noe kostnader ifbm. denne prosessen.

Forslagsstiller til generalforsamling 2024 ønsket at tiltaket skulle gjennomføres uten å øke felleskostnadene, for å sikre at borettslaget har likviditet til å håndtere planlagt og uplanlagte aktiviteter og kostnader i 2025 ser ikke styret at dette kan gjøres. Tiltaket må således finansieres gjennom økt felleskostnader for inndekning av hele beløpet i 2025 eller ved låneopptak og økning i fellesutgifter for å dekke renter og avdrag.

Styret ber generalforsamling stemme mellom følgende alternative vedtak:

#### **Forslag til vedtak 1**

En velger ikke å gå videre med tiltaket og styret avslutter sitt arbeid med halvtak over boliger som mangler dette

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret sørger for å få igangsatt prosjekt for å få halvtak på plass over de 8 boliger. Tiltaket finansieres med et låneopptak med øvre ramme på NOK 500.000, med nedbetaling over 5 år. Dette vil gi borettslaget en total likviditets behov på ca 115 000 per /år. Dette dekkes inn ved å øke felleskostnaden i henhold til borettslagets fordeling av felleskostnader. Dette gir hver enkelt beboer en årlig økning i felleskostnader på mellom 985 og 1606 NOK/år. Om det viser seg at det blir vanskelig å få bygge tillatelse for tiltaket vil styret stoppe arbeidet så tidlig som mulig for å sørge for å begrense de kostnader som borettslaget pådrar seg.

#### **Forslag til vedtak 3**

Styret sørger for å få igangsatt prosjekt for å få halvtak på plass over de 8 boliger. Styret gis en ramme på 500 000 NOK, som dekkes inn ved å øke felleskostnader i 2025 med NOK 500 000. En slik økning vil gi hver andelseiger en økning i felleskostnader for 2025 mellom ca. 4300 og 7000 NOK/År. Om det viser seg at det blir vanskelig å få bygge tillatelse for tiltaket vil styret stoppe arbeidet så tidlig som mulig for å sørge for å begrense de kostnader som borettslaget pådrar seg.



## Vedlegg

3. 3428 illustrasjon.pdf

## Sak 7

### Gjesteparkering

#### Forslag fremmet av:

Vegard Aspøy Kristensen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser de samme bilene parkerer på gjesteparkeringen i Ulakroken. Ganske plagsomt når en skal ha gjester på besøk og parkeringene er okkupert av beboere.

#### Forslag til vedtak

Gjerne be beboere om å parkere egne biler og tilhengere på egen parkering eller garasje? Nå vet jeg ikke om alle har egen parkering vel å merke, men det regner jeg med? :)

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- velges i generalforsamling
- velges i generalforsamling
- velges i generalforsamling

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges i generalforsamling
- velges i generalforsamling
- velges i generalforsamling

#### 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:

- velges i generalforsamling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velkges i generalforsamling



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Det er i 2024 avholdt 6 styremøter. Disse møter er avholdt ved behov for å behandle innkomne saker og/eller der styre har behov for å diskutere seg imellom, innkomne saker eller generell drift av borettslaget.

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 fokus på økonomi styring og prøver etter beste evne å holde utgiftene nede og innenfor budsjett, uten at dette går på bekostning av verdien av boligene eller bomiljøet. Dette er ikke alltid like lett, da borettslaget er gammelt og vedlikeholdsoppgavene mange, noe som desverre har ført til noe overforbuk på vedlikeholdsposten i 2024.

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.

Mesteparten av styrets arbeid går med til å sikre daglig drift av borettslaget av mange saker som vi har jobbet med i 2024 vil vi trekke frem følgende:

- Nytt brannvarslingssystem er inninstallert, dette vil medføre en vesentlig lavere kost i tillegg til et bedre system med overvåking i fellesområder og varsling til naboer, samt at styret har en bedre oversikt om systemene er operative slik at vi kan ivareta vårt HMS ansvar her. Som ventet har det her vært noen innkjøringsproblemer, men i det store og hele har det nye systemet fungert bra. Vi vil her takke alle beboere for deres innsats for å sørge for at installasjonen gikk veldig greit.

- Vi har fått gjennomført og avsluttet arbeidet med skifte av råtnede vinduer som vi omtalte på Årsmøte i fjor. Det tok dessverre noe lengre tid en vi hadde sett for oss før dette arbeid kom igang på grunn av leverings utfordringer på materialer og kapasitet hos tømmermann. Det er viktig at beboere som ikke har fått malt listverk rundt de nye vinduer får gjort dette iløpet av 2025.

Ellers er det generelt viktig at beboer gir beskjed til styret om det er noe feil og mangler med bolig som råte eller annet slik at vi kan få tatt tak i dette fortløpende

- Reparert sløyser hvor det har vært lekkasje på to av firemanssboligene

- Gitt innspill til tidlig fase av utarbeidelse av reguleringsplan for bygging på nabotomt (bensinstasjonstomten). For i best mulig grad sørge for at prosjektet ikke påvirker oss i Kittihagen negativt ga vi innspill til forslag for reguleringsplan. Blant annet ba vi om at det hensyntas at en ikke foringer utsikt, får økt innsikt og at en har tilstrekkelig parkeringsdekning i prosjektet til at en unngår fremdeparkering på vår eiendom

- Forsikringsaker. Det har i alt vært tre forsikringsaker i 2024 i tillegg har vi fulgt opp og fått avsluttet sak fra 2023. Alle disse saker går på vannskade, vi oppfordrer beboere til å være årvåkne og gjøre tiltak for å unngå at slike skader oppstår, da dette koster borettslaget en del penger i form av egenandel og økt forsikringspremie. I tillegg til at det er arbeidskrevende for styret og følge opp og svært kjedelig for den beboer som blir rammet. Styret vil gjøre oppmerksom på at om skaden kommer som følge av noe beboer burde gjort noe med eller er skyld i kan den enkelte andelseier selv bli ansvarlig for å dekke egenandel på 10,000 NOK

- Dugnad, det ble avholdt dugnad med veldig godt oppmøte, kjekt og se at så mange stiller opp. Vi fikk gjort utrolig mye godt arbeid denne dagen, noe som er med på å øke første inntrykket av borettslaget. Vi kan nevne

- tatt tak i og rettet feil påpekt på lekeplass inspeksjon

- malt postkassetiver

+ mye mer som gjør det mer trivelig rundt oss.



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, hamburgerer og brus på dugnadsgjengen.

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.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kittihagen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kittihagen som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap  
3428 31 Kittihagen revisjonsberetning.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, 18. februar 2025  
**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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 934 817</b>	<b>1 460 779</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 696 316	2 085 731
Tilbakeføring av avskrivning	14	26 331	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-394 976	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 684 285	-1 608 792
Innsk. øremerk. bankkto		-5 187	-2 901
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-361 800</b>	<b>474 038</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 573 018</b>	<b>1 934 817</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 680 691	2 195 749
Kortsiktig gjeld	-107 673	-260 932
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 573 018</b>	<b>1 934 817</b>





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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 582 660	6 020 222	6 583 000	6 583 000
Andre inntekter	3	37 628	34 890	0	39 999
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 620 288</b>	<b>6 055 112</b>	<b>6 583 000</b>	<b>6 622 999</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-26 331	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-188 770	-179 270	-190 100	-200 000
Konsulenthonorar	7	-10 107	-7 225	-10 000	-10 000
Kontingenter		-17 800	-17 800	-17 800	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-1 632 155	-979 442	-1 346 500	-1 256 000
Forsikringer		-455 642	-396 915	-436 700	-523 100
Kommunale avgifter	9	-1 441 868	-1 401 735	-1 469 500	-1 657 400
Energi/fyring		-123 300	-112 963	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-532 932	-362 048	-559 000	-559 000
Andre driftskostnader	10	-115 686	-73 423	-71 000	-91 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 736 776</b>	<b>-3 723 005</b>	<b>-4 443 160</b>	<b>-4 657 060</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 883 512</b>	<b>2 332 107</b>	<b>2 139 840</b>	<b>1 965 939</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	34 662	24 839	0	0
Finanskostnader	12	-221 858	-271 215	-228 500	-117 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-187 196</b>	<b>-246 376</b>	<b>-228 500</b>	<b>-117 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 696 316</b>	<b>2 085 731</b>	<b>1 911 340</b>	<b>1 848 939</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 696 316	2 085 731		





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

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	52 795 402	52 795 402
Tomt		2 976 650	2 976 650
Andre varige driftsmidler	14	368 646	1
Miljøbankkonto, øremerket		161 114	136 961
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 301 812</b>	<b>55 909 014</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		43 571	0
Håndkasse		1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		961 870	1 544 019
Sparekonto OBOS-banken		674 249	650 730
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 680 691</b>	<b>2 195 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 982 502</b>	<b>58 104 763</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		30 644 909	28 948 592
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 653 809</b>	<b>28 957 492</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 724 471	4 408 756
Borettsinnskudd	16	24 344 000	24 344 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	152 549	133 583
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 221 020</b>	<b>28 886 339</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		106 765	101 731
Påløpte renter		908	23 661
Påløpte avdrag		0	135 540
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>107 673</b>	<b>260 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 982 502</b>	<b>58 104 763</b>
Pantstillelse	18	37 644 000	37 644 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 07.02.2025  
Styret i Borettslaget Kittihagen

Frode Johansen

Håkon Matre Christiansen

Anne Grethe Gundersen

Nina Holmen

Frode Vistnes



**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**

Andel fellesutgifter	6 582 660
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 582 660</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger, EI-bil	37 628
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>37 628</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, 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**

OBOS Prosjekt AS	-2 871
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 236
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 107</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 221 704
Drift/vedlikehold elektro	-9 972
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-201 840
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-5 404
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 632 155</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-127 490
Vann- og avløpsavgift	-332 866
Avløpsavgift	-452 981
Feieavgift	-22 126
Renovasjonsavgift	-506 405
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 441 868</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 263
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 879
Værktøy og redskaper	-404
Driftsmateriell	-9 860
Snørydding	-65 313
Andre fremmede tjenester	-6 197
Andre kontorkostnader	-337
Bank- og kortgebyr	-2 434
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-115 686</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 956
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 706
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>34 662</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 858
--------------------------------------	----------





<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-221 858</b>
----------------------------	-----------------

---



**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	52 795 402
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>52 795 402</b>

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

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2024	394 976	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-26 331	

368 645

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>368 646</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-26 331</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,1%

Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-13 300 000	
Nedbetalt tidligere	8 891 244	
Nedbetalt i år	1 684 285	

-2 724 471

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 724 471</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-24 344 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-152 549
-------------------------	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-152 549</b>
-----------------------------------	-----------------



**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 344 000
Pantelån	2 724 471
<b>TOTALT</b>	<b>27 068 471</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 795 402
Tomt	2 976 650
<b>TOTALT</b>	<b>55 772 052</b>







### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 3428 Selskapsnavn: BORETTSLAGET 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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