



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 074 407	5 122 618
Sum inntekter		5 074 407	5 122 618
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	176 160
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 713	11 712
Annen driftskostnad		4 896 673	2 719 125
Sum kostnader		5 090 946	2 906 997
Driftsresultat		-16 539	2 215 621
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 575	21 434
Sum finansinntekter		9 575	21 434
Annen finanskostnad		158 720	224 036
Sum finanskostnader		158 720	224 036
Netto finans		-149 145	-202 602
Ordinært resultat før skattekostnad		-165 684	2 013 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		-165 684	2 013 019
Årsresultat		-165 684	2 013 019
Totalresultat		-165 684	2 013 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 684	2 013 019
Sum overføringer og disponeringer		-165 684	2 013 019



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	11 714
Sum varige driftsmidler		55 772 053	55 783 766
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 772 053	55 783 766
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 024	375 044
Sum fordringer		40 024	375 044
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 260 911	6 078 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 260 911	6 078 875
Sum omløpsmidler		4 300 935	6 453 919
SUM EIENDELER		60 072 988	62 237 685

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 900	8 900
Sum innskutt egenkapital		8 900	8 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 028 117	28 193 801
Sum opptjent egenkapital		28 028 117	28 193 801
Sum egenkapital		28 037 017	28 202 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 625 378	9 234 730
Øvrig langsiktig gjeld		24 344 000	24 344 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 969 378	33 578 730
Sum langsiktig gjeld		31 969 378	33 578 730
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 593	432 344
Annen kortsiktig gjeld			23 910
Sum kortsiktig gjeld		66 593	456 254
Sum gjeld		32 035 971	34 034 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 072 988	62 237 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 347504

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 954 984 729
BORETTLAGET KITTIHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 074 407	5 122 618
Sum inntekter		5 074 407	5 122 618
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	176 160
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 713	11 712
Annen driftskostnad		4 896 673	2 719 125
Sum kostnader		5 090 946	2 906 997
Driftsresultat		-16 539	2 215 621
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 575	21 434
Sum finansinntekter		9 575	21 434
Annen finanskostnad		158 720	224 036
Sum finanskostnader		158 720	224 036
Netto finans		-149 145	-202 602
Ordinært resultat før skattekostnad		-165 684	2 013 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		-165 684	2 013 019
Årsresultat		-165 684	2 013 019
Totalresultat		-165 684	2 013 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 684	2 013 019
Sum overføringer og disponeringer		-165 684	2 013 019



Organisasjonsnr: 954 984 729
BORETTSLAGET KITTIHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

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 11 714

Sum varige driftsmidler 55 772 053 55 783 766

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 55 772 053 55 783 766

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 40 024 375 044

Sum fordringer 40 024 375 044

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende 4 260 911 6 078 875

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 4 260 911 6 078 875

Sum omløpsmidler 4 300 935 6 453 919

SUM EIENDELER 60 072 988 62 237 685

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	28 028 117	28 193 801
Sum opptjent egenkapital	28 028 117	28 193 801
Sum egenkapital	28 037 017	28 202 701
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 625 378	9 234 730
Øvrig langsiktig gjeld	24 344 000	24 344 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 969 378	33 578 730
Sum langsiktig gjeld	31 969 378	33 578 730
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	66 593	432 344
Annen kortsiktig gjeld		23 910
Sum kortsiktig gjeld	66 593	456 254
Sum gjeld	32 035 971	34 034 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 072 988	62 237 685



Organisasjonsnr: 954 984 729
BORETTSLAGET KITTIHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Brl Kittihagen

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 3428





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3428>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Kittihagen



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hilde Ness Olsen er valgt.

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Silje Eriksen fra OBOS foreslått

Forslag til vedtak

Godkjent

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.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

Valg av tillitsvalgte

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:

- Elisabeth Olsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Jacob Hansen



- Bjarne Larsen
- Maylinn Ebbesvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jan Erik Støldal

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Henry Allan Engelsvoll
- Judith Meling Samuelsen

Vedlegg

1. 3428.pdf

Sak 7

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:

- Nina Holmen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Johansen	Ulasvingen 12
Styremedlem	Arnt Magne Eiken	Ulakroken 30
Styremedlem	Nina Holmen	Ulastien 41
Styremedlem	Jan-Erik Støldal	Ulaveien 9
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

Jan-Erik Støldal Ulaveien 9

Valgkomiteen

Henry Allan Engelsvoll Ulastien 41
Judith Meling Samuelsen Ulasvingen 15

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Ulasvingen 9,8,7,6,5,4,3,2

1,10,11,12,13,14,15,16,17,
18

Ulastien 1,2,3,4,5,6,7,8,9

10,11,12,13,14,15,16,17,18

19,20,21,22,23,25,27,29,31

35,37,39,41

Ulakroken 2,4,6,8,10,12,14

16,18,20,22,24,26,28,30,32

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 074 407.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.
Andre inntekter består i hovedsak av nettinnbetaling.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 090 946.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak brukt mer på drift og vedlikehold i tillegg til kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 165 684 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 234 342 og 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 230 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er budsjettet med kr. 1 341 282

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 20 460. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Kittihagen.

Lån

Brl Kittihagen har lån i Eika.

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

Forretningsførerhonorar

Har økt med 3% i 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kittihagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kittihagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Kittihagen

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 01.Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 997 666	5 533 351	5 997 666	4 234 342
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-165 684	2 013 019	1 469 496	1 276 358
Tilbakeføring av avskrivning 14	11 713	11 712	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 609 352	-1 560 416	-1 610 000	-1 641 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 763 323	464 315	-140 504	-364 642
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 234 342	5 997 665	5 857 162	3 869 700

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 300 935	6 453 919
Kortsiktig gjeld	-66 593	-456 254
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 234 342	5 997 665





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 071 644	5 071 644	5 072 000	5 072 000
Andre inntekter	3	2 763	50 974	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 074 407	5 122 618	5 072 000	5 072 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-16 160	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-11 713	-11 712	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 045	-6 094	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-167 355	-163 275	-168 200	-172 000
Konsulenthonorar	7	-4 468	-6 297	-8 000	-5 000
Kontingenter		-17 800	-17 800	-17 800	-17 800
Drift og vedlikehold	8	-2 674 287	-802 360	-1 245 000	-1 230 000
Forsikringer		-350 775	-336 210	-369 831	-368 000
Kommunale avgifter	9	-1 302 428	-1 050 810	-1 084 113	-1 341 282
Energi/fyring		-103 274	-82 291	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 164	-205 409	-215 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-78 079	-48 579	-53 500	-54 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 090 946	-2 906 997	-3 444 504	-3 671 642
DRIFTSRESULTAT		-16 539	2 215 621	1 627 496	1 400 358
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 575	21 434	0	0
Finanskostnader	12	-158 720	-224 036	-158 000	-124 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-149 145	-202 602	-158 000	-124 000
ÅRSRESULTAT		-165 684	2 013 019	1 469 496	1 276 358
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 013 019		
Fra opptjent egenkapital		-165 684	0		





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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	52 795 402	52 795 402
Tomt		2 976 650	2 976 650
Andre varige driftsmidler	14	1	11 714
SUM ANLEGGSMIDLER		55 772 053	55 783 766
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 023	369 670
Andre kortsiktige fordringer	15	20 001	5 374
Håndkasse		1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		440 944	1 268 483
Sparekonto OBOS-banken		3 818 967	4 809 392
SUM OMLØPSMIDLER		4 300 935	6 453 919
SUM EIENDELER		60 072 988	62 237 685
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		28 028 117	28 193 801
SUM EGENKAPITAL		28 037 017	28 202 701
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 625 378	9 234 730
Borettsinnskudd	17	24 344 000	24 344 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 969 378	33 578 730
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		66 593	432 344
Annen kortsiktig gjeld		0	23 910
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 593	456 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 072 988	62 237 685
Pantstillelse	18	37 644 000	37 644 000
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 22.02.2022
Styret i Borettslaget Kittihagen

Frode Johansen

Arnt Magne Eiken

Nina Holmen

Jan-erik Støldal

Frode Vistnes



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	5 071 644
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 071 644

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	2 763
SUM ANDRE INNETEKTER	2 763

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 2020/2021, og er på kr 160 000.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 468
SUM KONSULENTHONORAR	-4 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 292 195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 151
Drift/vedlikehold brannsikring	-260 574
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 368
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 674 287

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-337 439
Vann- og avløpsavgift	-213 537
Avløpsavgift	-360 501
Feieavgift	-26 175
Renovasjonsavgift	-364 777
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 302 428

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 895
Snørydding	-48 062
Andre fremmede tjenester	-4 660
Trykksaker	-1 092
Andre kontorkostnader	-549
Porto	-2 349
Bank- og kortgebyr	-2 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 079

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 575
SUM FINANSINNTEKTER	9 575

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-158 720
SUM FINANSKOSTNADER	-158 720

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		
Tilgang 2017	58 562	
Avskrevet tidligere	-46 848	
Avskrevet i år	-11 713	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 713
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil 2020	1 089
Dobbelbetalt Verisure	18 912
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 001

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-13 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 065 270	
Nedbetalt i år	1 609 352	-7 625 378
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 625 378

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-24 344 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-24 344 000





NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 344 000
Pantelån	7 625 378
TOTALT	31 969 378

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I 2021 ble det startet opp maling av borettslaget, dette vil fortsette nå i 2022. Ellers er det blitt kjøpt inn brannslukningsapparater til alle andeler som vil bli dekt ut i mars måned. Videre arbeid har bestått av den ordinære driften og vedlikeholdet av borettslaget.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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 skadeområdet 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3428.pdf

3428 Brl Kittihagen
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Frode Schansen - Velges for 2 år
Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Nina Holmen Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: Frode Vistnes Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jan Erik Stødal - Velges for 1 år Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: Elisabeth Olsen Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Bjarne Larsen Adresse.....
E-postadresse.....
2. Navn: Maylinn Ebbesvik Adresse.....
E-postadresse.....
3. Navn: Andreas J. Hansen Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn: For 2 år. Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Frode Johansen Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Nina Holmen Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Henry Allan Engelsvoll Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: Judith M. Samuelsen Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: Adresse.....

Dato: 17/3 2022 valgkomiteen for Brl Kittihagen

Judith M Samuelsen
Henry Allan Engellsvoll

21 av 25

Vedlegg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 3428 **Selskapsnavn:** Brl Kittihagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hilde Ness Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av møteleder</p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Frode Johansen

Styremedlem (1 skal velges)

Elisabeth Olsen

Varamedlem (3 skal velges)

Andreas Jacob Hansen

Bjarne Larsen

Maylinn Ebbesvik

Styremedlem (1 skal velges)

Jan Erik Støldal

Valgkomite (2 skal velges)

Henry Allan Engelsvoll

Judith Meling Samuelsen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Frode Johansen

Varadelegat (1 skal velges)

Nina Holmen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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