



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 868 160	6 620 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 868 160</b>	<b>6 620 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 995	26 331
Annen driftskostnad		4 513 462	4 527 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 775 017</b>	<b>4 736 776</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 093 143</b>	<b>1 883 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 916	34 662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 916</b>	<b>34 662</b>
Annen finanskostnad		113 015	221 858
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 015</b>	<b>221 858</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 099</b>	<b>-187 196</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 011 044	1 696 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		289 650	368 646
Sum varige driftsmidler		56 061 702	56 140 697
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		193 751	161 114
Sum finansielle anleggsmidler		193 751	161 114
Sum anleggsmidler		56 255 453	56 301 812
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 075	43 571
Sum fordringer		56 075	44 571
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		1 000	1 000
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 077 054	1 636 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 077 054	1 636 120
Sum omløpsmidler		2 133 129	1 680 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 388 582</b>	<b>57 982 502</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		32 655 952	30 644 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 655 952</b>	<b>30 644 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 664 852</b>	<b>30 653 809</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		934 940	2 724 471
Øvrig langsiktig gjeld		24 524 583	24 496 549
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 459 523</b>	<b>27 221 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 459 523</b>	<b>27 221 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		281	908
Leverandørgjeld		263 926	106 765
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>264 207</b>	<b>107 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 723 730</b>	<b>27 328 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 388 582</b>	<b>57 982 502</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360636

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 954 984 729  
BORETTLAGET KITTIHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 868 160	6 620 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 868 160</b>	<b>6 620 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 995	26 331
Annen driftskostnad		4 513 462	4 527 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 775 017</b>	<b>4 736 776</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 093 143</b>	<b>1 883 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 916	34 662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 916</b>	<b>34 662</b>
Annen finanskostnad		113 015	221 858
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 015</b>	<b>221 858</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 099</b>	<b>-187 196</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 011 044	1 696 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>



Organisasjonsnr: 954 984 729  
BORETTSLAGET KITTIHAGEN

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<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			
		289 650	368 646
Sum varige driftsmidler		56 061 702	56 140 697
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		193 751	161 114
Sum finansielle anleggsmidler		193 751	161 114
Sum anleggsmidler		56 255 453	56 301 812
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		55 075	43 571
Sum fordringer		56 075	44 571
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			
		1 000	1 000
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 077 054	1 636 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 077 054	1 636 120
Sum omløpsmidler		2 133 129	1 680 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 388 582</b>	<b>57 982 502</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<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	32 655 952	30 644 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>32 655 952</b>	<b>30 644 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>32 664 852</b>	<b>30 653 809</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	934 940	2 724 471
Øvrig langsiktig gjeld	24 524 583	24 496 549
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 459 523</b>	<b>27 221 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 459 523</b>	<b>27 221 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	281	908
Leverandørgjeld	263 926	106 765
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>264 207</b>	<b>107 673</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 723 730</b>	<b>27 328 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>58 388 582</b>	<b>57 982 502</b>



Organisasjonsnr: 954 984 729  
BORETTLAGET KITTIHAGEN

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

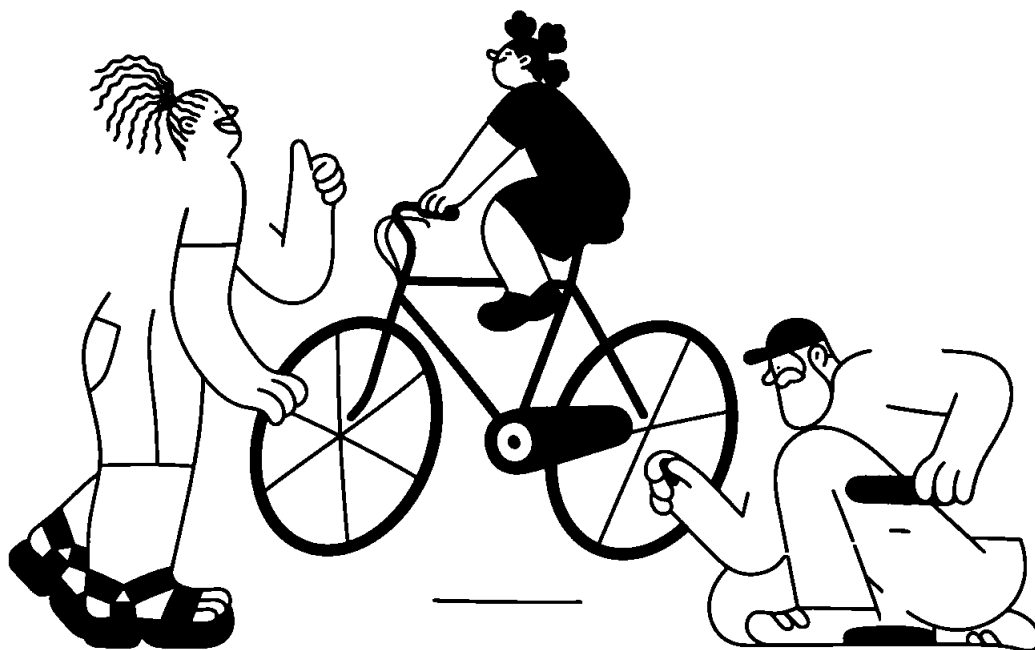
Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

**Opplysninger om:** **Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2026

## 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:

12. mars 2026 kl. 18:00, Tasta bydelshus, peisestuen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Styret anmoder alle andelseier om å stille på Årsmøtet

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. 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 fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

## 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

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Dert foreslås Maarja Risa fra OBOS som protokollfører, vitner velges i generalforsamling.

**Forslag til vedtak**

Velges i generalforsamling.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. 3428 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 3428 Brl Kittihagen Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

## 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 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Matre Christiansen

Kandidaten er i dag valgt inn som ordinært styremedlem, en må således velge et styremedlem som kan tre inn i denne rolen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- N NN

Hvis styremedlem Håkon M. Christiansen blir valgt til Styreleder, må det velges ny persjon som trer inn i hans posisjon

- NN N

Cathrine Armas Baadstø, har solgt boligen og ønsker å tre ut av styret. Det foreslås derfor at det velges enny kandidat som kan tre inn i henes posisjon

- NN NN

Det har ikke lyktes valgkomite og fremskaffe kandidater, må velges i generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Johansen

Frode går av som styreleder, og har sagt seg villig til å tre inn i role som varamedlem

- N N

Varemedlem må velges i generalforsamling

- NNN N

Det har ikke lyktes valgkomite og fremskaffe kandidater, må velges i generalforsamling

Sak 8

## 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:



- Håkon Matre Christiansen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Freddy Aalen



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Det er i 2025 avholdt 8 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 2025.

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.

Som følge av at fellesgjelden vil være nedbetalt juni 2026 vedtok styret å sette ned felleskostnader med 10% fra 01.01.2026

Mesteparten av styrets arbeid går med til å sikre daglig drift av borettslaget av mange saker som vi har jobbet med i 2025 vil vi trekke frem følgende:

- Oppfølging av brannvarslingssystem, og diskutert hvordan vi kan sikre høyere regularitet.
- I 2025 har det dessverre dukket opp flere råte vinduer og styret har jobbet med å utbedre dette Det er viktig at beboere som ikke har fått malt listverk rundt de nye vinduer får gjort dette iløpet av 2026.

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

- Utbedring av betongskader invendig i felles garasje i Ulasvingen og på grunnmurer i Ulastien
- Utført mindre arbeider på uteanlegg, beskjæring av buskas nedskjæring av sykt tre etc.
- Gjennomgang av søpelspann med Kommunen, for fjerning av overflødige spann
- Hatt befaring fra anleggsgatner i Sopihop for forslag til bevaring/utbedring av uteområder, styret håper å få arbeidet videre med dette i 2026

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.



## BORETTLAGET KITTIHAGEN ORG.NR. 954984729, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 573 017</b>	<b>1 934 817</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 011 044	1 696 316
Tilbakeføring av avskrivning	14	78 995	26 331
Fradrag kjøpesukm anl.midler	14		-394 976
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 789 531	-1 684 285
Innsk. øremerk. bankkto		-4 603	-5 187
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>295 905</b>	<b>-361 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 868 922</b>	<b>1 573 018</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 133 129	1 680 691
Kortsiktig gjeld		-264 207	-107 673
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 868 922</b>	<b>1 573 018</b>



## BORETTSLAGET KITTIHAGEN ORG.NR. 954984729, KLIENTNR. 3428

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 813 204	6 582 660	6 813 000	6 131 883
Andre inntekter	3	54 956	37 628	39 999	60 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 868 160</b>	<b>6 620 288</b>	<b>6 852 999</b>	<b>6 191 883</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	-78 995	-26 331	-78 995	-78 995
Revisjonshonorar	6	-10 010	-9 625	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-196 325	-188 770	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar		-14 310	-10 107	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 576 976	-1 632 155	-1 256 000	-1 625 600
Forsikringer		-521 718	-455 642	-523 100	-582 000
Kommunale avgifter	8	-1 424 721	-1 441 868	-1 657 400	-1 570 000
Energi/fyring	9	-118 501	-123 300	-150 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 308	-532 932	-559 000	-575 000
Andre driftskostnader	10	-96 592	-133 486	-109 000	-156 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 775 017</b>	<b>-4 736 776</b>	<b>-4 736 055</b>	<b>-5 095 455</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 093 143</b>	<b>1 883 512</b>	<b>2 116 944</b>	<b>1 096 428</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 916	34 662	0	30 000
Finanskostnader	12	-113 015	-221 858	-117 000	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-82 099</b>	<b>-187 196</b>	<b>-117 000</b>	<b>15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 011 044</b>	<b>1 696 316</b>	<b>1 999 944</b>	<b>1 111 428</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 011 044	1 696 316		



## BORETTLAGET KITTIHAGEN ORG.NR. 954984729, KLIENTNR. 3428

### BALANSE

	Note	2025	2024
<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	289 650	368 646
Øremerkede bankinnskudd		193 751	161 114
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 255 453</b>	<b>56 301 812</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		49 492	43 571
Andre kortsiktige fordringer	15	5 583	0
Andre obligasjoner		1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		1 379 288	961 870
Sparekonto OBOS-banken		697 766	674 249
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 133 129</b>	<b>1 680 691</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 388 582</b>	<b>57 982 502</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		32 655 952	30 644 909
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>32 664 852</b>	<b>30 653 809</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	934 940	2 724 471
Borettsinnskudd	17	24 344 000	24 344 000
Annen langsiktig gjeld		180 583	152 549
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 459 523</b>	<b>27 221 020</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		263 926	106 765
Påløpte renter		281	908
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>264 207</b>	<b>107 673</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 388 582</b>	<b>57 982 502</b>
Pantstillelse	18	37 644 000	37 644 000
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 04.02.2026  
Styret i Borettslaget Kittihagen

Frode Johansen

Anne Grethe Gundersen

Freddy Aalen

Cathrine Armas Baadstø

Håkon Matre Christiansen



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-forningelse. 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	6 813 204
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 813 204</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger, EI-bil	54 956
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>54 956</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 2024/2025	-160 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-160 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 010
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 010</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 172 361
Drift/vedlikehold elektro	-3 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 446
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-99 615
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 576 976</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-828 271
Feie- og tilsynsgebyr	-26 550
Renovasjonsgebyr	-569 900
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 424 721</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-118 501
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-118 501</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 521
Annet driftsmateriale	-5 484
Snørydding	-35 913
Andre driftskostnader	-6 864
Andre kontorkostnader	-1 139
Kontingenter	-17 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 030
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-387
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 592</b>

## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 796
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 120
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 916</b>



## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-113 000
Renter på leverandørgjeld	-15
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-113 015</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

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

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

## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat, ferdig avskrevet i 2021

Tilgang 2017	58562	
Avskrevet tidligere	-58561	
Avskrevet i år	0	1

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2024	394 976	
Avskrevet tidligere	-26 331	
Avskrevet i år	-78 995	289 649

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>289 650</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-78 995</b>
--------------------------------	----------------

## NOTE 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 583
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 583</b>

## NOTE 16

### OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-13 300 000	
Nedbetalt tidligere	10 575 529	
Nedbetalt i år	1 789 531	-934 940

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-934 940</b>
------------------------------------	-----------------

## NOTE 17

### BORETTSINNSKUDD

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



**NOTE 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 344 000
Pantelån	934 940
<b>TOTALT</b>	<b>25 278 940</b>

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

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

**AKSJEKAPITAL**



Til generalforsamlingen i Borettslaget Kittihagen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kittihagen 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 oppfylder 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 2

16 av 19

3428 Brl Kittihagen Revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 24. februar 2026  
Tell Norge AS

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

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.