

# Årsmelding og årsregnskap 2025

**Innkalling til  
generalforsamling**

Kokkolaveien Borettslag





# Generalforsamling 2026

## Det innkalles til generalforsamling for regnskapsår 2025

### i Kokkolaveien Borettslag

- TID: Onsdag 25.02.2026, kl. 19:00
- STED: KBBL, Langveien 16

Innkallingen ligger også på **MinSide** under dokumenter.

### Saksliste i henhold til vedtektene:

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

##### 1.2 Valg av sekretær

##### 1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

##### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det opplyses om antall møtende totalt, antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Det er kun anledning til å ta med en fullmakt ekstra i tillegg til sin egen stemme.

##### 1.5 Godkjenning av innkalling

#### 2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret og bes vedtas.

#### 3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av årsresultat

Årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Årsregnskap for 2025 anbefales godkjent og resultat overføres til annen egenkapital.

#### 4. Eventuell godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås på generalforsamlingen.

Godtgjørelse tidligere har vært:

Styreleder kr. 4.000,-.

Styremedlemmer kr. 2.000,-.

Varamedlemmer kr. 1.000,-.

## **5. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer**

### **5.1 Valg av styremedlemmer**

Styreleder, Ragna Synnøve Kitdal, er ikke på valg i år.

Styremedlem, Elin Merete Sandvik er ikke på valg i år.

Styremedlem, Jan Ivar Nordal er på valg i år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av varamedlemmer**

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

### **5.3 Valg av utsending til KBBLs generalforsamling 2026**

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære generalforsamling i KBBL. De valgte delegater må være innmeldt som medlem i KBBL senest den 31.12.2025 for å kunne stemme i generalforsamlingen.

Det velges to delegerte med like mange varamedlemmer.

### **5.4 Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2026**

Det er mulig å velge Anita Larsen fra KBBL til å møte som fullmektig for boligselskapet.

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære årsmøte i Sameiet KBBL Servicesentral.

Det skal velges en delegat og en vara.

### **5.5 Evt. valg av valgkomite**

Valgkomiteen har bestått av sittende styre.

**Kristiansund, 12.02.2026**

**Kokkolaveien Borettslag**

**Styret**

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, leietaker, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

# Årsmelding 2025 for Kokkolaveien Borettslag

## Styret

Siden siste ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Ragna Synnøve Kitdal  
Styremedlem, Jan Ivar Nordal  
Styremedlem, Elin Merete Sandvik  
1. Varamedlem, Eva R. Christiansen  
Varamedlem, Kari Ragnhild Olsen

Styremedlemmer velges for to år i gangen, mens varamedlemmer velges for ett år.

De som er på valg i år er :

Styremedlem, Jan Ivar Nordal

Varamedlemmer

## Virksomhetens art

Selskapet er et tilknyttet borettslag med org.nr. 947439332 beliggende i Kristiansund kommune.

## Boligselskapets forsikring

Boligselskapets forsikring er en totalforsikring som er spesialtilpasset boligselskap inkl. styre- og dugnadsansvar. Eiendommene er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring NUF.

Dersom boligselskapet har faste ansatte må det tegnes yrkesskadeforsikring i tillegg.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningskader er kr. 12.000,-.

## Borettslagenes Sikringsordning AS

Boligselskapet er forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS, som har tillatelse til å drive med skadeforsikring, mot tap i forbindelse med ubetalte felleskostnader.

Avtalen gjelder til den sies opp og det kan gjøres innen 1. desember for påfølgende år. Dette gjør at det er trygt å kjøpe bolig i borettslaget og at man ikke trenger å bekymre seg for å måtte betale "naboens gjeld".

## Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - Brøyting med UTV - Brann kontroll/HMS/Internkontroll - Andre mindre håndverkertjenester.

Tjenester kan også bestilles av beboere til private oppdrag tilknyttet boligen såfremt de har kapasitet.

## Vedlikeholdsplanlegging

Styret i boligselskapet er ansvarlig for at det utføres forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen, og det anbefales å ha en langsiktig plan på utføring av vedlikeholdsarbeid. Avtale om vedlikeholdsplan gir 5% reduksjon på forsikringspremien i IF som gjelder bygningsmasse.

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling om utarbeidelse av vedlikeholdsplan, som revideres hvert 2. evt 3. år. KBBL VLP (vedlikeholdsplan) er et nettbasert system som hjelper styrene å få oversikt over bygningsmassens tilstand. Her beskrives når tiltakene bør utføres med estimert kostnad, 10 år frem i tid. Noe som gjør det enklere for styret å planlegge økonomien i boligselskapet.

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

## Internkontroll/HMS

Internkontrollforskriften gir bestemmelser om at styret i boligselskapet plikter å sørge for systematisk oppfølging og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi.

For å oppfylle forskriften må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, jevnlig vernerunder og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene i boligene.

Boligselskapet har inngått avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

Eventuelle avvik i HMS systemet følges opp av styret.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet har inngått en standard forretningsføreravtale hvor følgende inngår: styreportal med mange funksjonaliteter, app for beboerne, innkreving av felleskostnader, inkasso, betaling av faktura, informasjon til megler vedr. kjøp/salg av andeler, utarbeidelse av budsjett, innkalling og deltagelse på GF, møter og rådgiving til styre og beboere, 3. partsopplysninger til andelseierne, oppdatering til Brønnøysundregistrene, teknisk oppfølging av skader, digitale kurs osv. Forretningsfører har også fremforhandlet gunstige avtaler med andre leverandører til boligselskapet som bank, revisjon, forsikring, sikringsordning mot tap av felleskostnader, vaktmestertjenester mm.

Man kan kommunisere med styret enten i Meldinger på Min Side eller til boligselskapets egen e-post i styreportalen:

**[kokkolaveien@kbblbolig.no](mailto:kokkolaveien@kbblbolig.no)**

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

## Bankforbindelse/rentebetingelser

Boligselskapets bankforbindelse er Sparebank 1 Nordmøre. KBBL innhenter med jevne mellomrom tilbud på banktjenester for boligselskapene de har under forvaltning.

KBBL's store portefølje gjør at vi får gode betingelser - både på lånerente, innskuddsrente og bankgebyrer.

Det er kun 0,80 forskjell på lånerente og innskuddsrente.

Lånerente pr. 31.12.25 var 4,49%, og innskuddsrente på 3,69%.

Boligselskapet har ett lån i Husbanken. Rente på 4,157% halvårlig fra 01.01.2026, fra 01.03.2026 rente på 4,078%.

## Styrets arbeid

Styremøter; Det er gjennomført 5 styremøter i perioden, i mars, mai, september, oktober, november

1. Styret har tatt initiativ til ny organisering av renovasjon i denne delen av Kokkolaveien, samt i Kariveien. Naboene våre tok godt imot forslaget, så fra medio juli 2025 har vårt borettslag, Kariveien borettslag og naboene i de tre eneboligene hatt felles renovasjonsordning. Det er satt opp metallcontainere på vår eiendom.
2. Det er innført Internkontroll/HMS i borettslaget fra september 2025. Det er gjennomført utvendig vernerunde med KBBL og andelseierne har fylt ut sjekklister. HMS-kontakt er valgt.
3. Alle røykvarslere i borettslaget er skiftet ut. Det er nå 4 seriekoblede røykvarslere i hver bolig, og batteriene har 10 års varighet. Det er også kjøpt inn små skumapparat som er anvendbar ved mindre branner og ikke minst branner i litiumsbatteri. Alle pulverapparat er sjekket og funnet i orden. Dette arbeidet er gjennomført av HMS-kontakten i november, og avtalen med Servicesentralen er sagt opp.
4. Diverse mindre vedlikeholdsoppgaver er gjennomført. Vi har fått skrudd på nye luker ned til krypkjellerne. Løse veggplater på gavl-veggen til nr. 30 er festet to ganger. Tilsyn med pumpene i krypkjellerne er foretatt av rørlegger, som fant dem i orden. Nedløpsrøret mellom nr. 30 og 32 er tatt ned og renses fordi det var tett etter takvasken utført av Servicesentralen i mai. Rekkverk på verandaene skal være malt av andelseierne i løpet av sommerhalvåret for å forlenge levetiden.
5. Vi har hatt brudd på kloakkledningen fra husene i nederste rekke (nr. 30-36) og ned mot Kariveien. Det ble en stor sak da bruddet lå under et garasjeggulv. Ett av husene fikk vannskade som følge av dette. Utover egenandel har borettslaget fått refusjon på alle utgifter fra forsikringsselskapet.
6. Styret har vært nødt til å vedta en 3.5 % økning i fellesutgiftene på grunn av varslede prisøkninger i 2026.
7. Styrets medlemmer har deltatt i opplæring i styrearbeid samt i HMS-arbeid.
8. Styret har i perioden sendt ut skriftlig informasjon til andelseierne når det har vært noe å informere om.

Med hilsen fra styret i

Kokkolaveien Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.01.2026

## Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og andre inntekter	3	720 000	662 400	720 000	744 960
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>720 000</b>	<b>662 400</b>	<b>720 000</b>	<b>744 960</b>
<b>Utgifter</b>					
Personalkostnader	4	2 694	1 410	1 410	1 410
Styregodtgjørelser	5	10 000	10 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar	6	6 238	5 875	6 230	6 600
Forretningsførerhonorar		56 406	54 234	56 403	58 663
Kontingent boligbyggelaget		3 000	2 700	2 700	3 000
Vedlikehold	7	56 000	56 000	56 000	56 000
Forsikring		43 520	38 671	42 984	46 566
Energi, strøm		3 660	2 949	3 000	3 770
Drifts- og serviceavtaler	8	-3 805	24 006	3 700	6 450
Andre driftskostnader	9	56 494	37 120	15 000	25 000
Kommunale avgifter	10	211 853	211 125	234 800	232 899
<b>Sum driftsutgifter</b>		<b>446 059</b>	<b>444 090</b>	<b>432 227</b>	<b>450 358</b>
<b>Res. før finansielle poster</b>		<b>273 941</b>	<b>218 310</b>	<b>287 773</b>	<b>294 602</b>
<b>Finansielle inn- /utbet.</b>					
Renteinntekter		18 661	20 482	9 250	12 765
Renteutgifter	17	211 292	216 564	197 013	181 561
<b>Sum finansielle inn-/utbet.</b>		<b>-192 630</b>	<b>-196 082</b>	<b>-187 763</b>	<b>-168 796</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>81 310</b>	<b>22 229</b>	<b>100 010</b>	<b>125 806</b>

## Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	11	22 900	22 900
Bygninger	12	928 300	928 300
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler		1 200	1 200
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>952 400</b>	<b>952 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 603	0
Andre fordringer		45 987	42 980
<b>Bankinnskudd</b>			
Innestående på driftskonti	13	457 994	436 509
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>511 584</b>	<b>479 489</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 463 984</b>	<b>1 431 889</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital		-3 766 472	-3 847 782
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 765 672</b>	<b>-3 846 982</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsavsetning	14	323 009	268 828
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	17	4 585 750	4 682 798
Borettsinnskudd	15	240 000	240 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 148 759</b>	<b>5 191 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 545
Leverandørgjeld		47 628	42 980
Skyldig off. myndigheter		159	0
Annen kortsiktig gjeld		33 110	36 720
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 897</b>	<b>87 245</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 229 656</b>	<b>5 278 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 463 984</b>	<b>1 431 889</b>
Pantestillelser	16	4 825 750	4 922 798

Kristiansund N 31.12.25

AL Kristiansund BBL

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ragna Synnøve Kitdal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Elin Merete Sandvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Ivar Nordal  
Styremedlem

## Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. 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.

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.

Boligselskapet bygninger er bokført til anskaffelseskost.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men den bokførte underbalansen dekkes opp ved en reell merverdi i lagets bygningsmasse.

## Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>392 244</b>	<b>405 815</b>	<b>392 244</b>
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	81 310	22 229	100 010
Avsatt vedlikeholdsfond	54 181	56 000	0
Avdrag langsiktig lån	-97 048	-91 800	-101 886
<b>B. Årets endring disponible midler:</b>	<b>38 443</b>	<b>-13 571</b>	<b>-1 876</b>
<b>C. Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>430 687</b>	<b>392 244</b>	<b>392 244</b>
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	323 009	268 828	0
Fritt disponibelt:	107 678	123 416	0
Omløpsmidler 31.12	511 584	479 489	479 489
Kortsiktig gjeld 31.12	-80 897	-87 245	-87 245
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>430 687</b>	<b>392 244</b>	<b>392 244</b>

I budsjett 2026 er det budsjettert med en endring i disponible midler på kr 15 550,-

## Note 2 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

## Note 3 - Innkrevde felleskostnader og andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Innbetalte felleskostnader	720 000	662 400	720 000	744 960
<b>Sum</b>	<b>-720 000</b>	<b>-662 400</b>	<b>-720 000</b>	<b>-744 960</b>

## Note 4 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2025	2024
5000 Lønn	1 000	0
5092 Feriepenger	125	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 551	1 410
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	18	0
<b>Sum</b>	<b>2 694</b>	<b>1 410</b>

## Note 5 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

## Note 6 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	6 238	5 875

### Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold Elektro	1 819	0
6645 Vedlikeholdsavsetning	54 181	56 000
<b>Sum</b>	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 8 - Kostnader Drifts- og serviceavtaler

	2025	2024
6761 VVS	-16 320	20 625
6765 Vaktmestertjenester	-2 183	0
6769 Brannteknisk anlegg, kontroll og drift	14 143	3 381
6771 Lås og beslag	556	0
<b>Sum</b>	<b>-3 805</b>	<b>24 006</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6550 Driftsmaterialer	0	1 283
6551 Driftskostnader bygg	23 738	30 160
6554 Driftskostnader utvendig anlegg	1 394	0
6559 Andre driftskostnader	22 658	0
6715 Sekretærarbeider ol	3 579	4 588
6825 Kopiering	205	160
7720 Generalforsamling	2 700	0
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	2 221	929
<b>Sum</b>	<b>56 494</b>	<b>37 120</b>

### Note 10 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	118 630	159 169
7761 Eiendomsskatt	52 061	51 956
7762 ReMidt - renovasjon	41 163	0
<b>Sum</b>	<b>211 853</b>	<b>211 125</b>

### Note 11 - Tomter

	Ar	Beløp
Kostpris	1969/1970	22 900
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>		<b>22 900</b>

## Note 12 - Bygninger

	År	Beløp
Kostpris	1969/1970	876 300
Garasjer	1969/1970	52 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>		<b>928 300</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

## Note 13 - Bankinnskudd

	2025	2024
<b>Bundne bankinnskudd :</b>		

## Note 14 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2025
<b>Vedlikeholdsavsetning IB 01.01</b>	<b>268 828</b>
+ årets avsetning	54 181
<b>Vedlikeholdsavsetning UB 31.12</b>	<b>323 009</b>

## Note 15 - Borettsinnskudd

	2025
2250 Borettsinnskudd	240 000
<b>Sum</b>	<b>240 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 16 - Pantstillelser

	2025
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	4 825 750
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	951 200

## Note 17 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
Formål:	Rehabilitering 2019
<b>Lånenummer:</b>	<b>14638927 5</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.304 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.11.2050
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	5 188 122
Lånesaldo 01.01:	4 682 798
Avdrag i perioden:	97 048
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 585 750</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14638927 5	8	573 219	4 585 752

## Resultat og balanse med noter for Kokkolaveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Kokkolaveien Borettslag**

Styreleder	Ragna Synnøve Kitdal (sign.)	27.01.2026
Styremedlem	Elin Merete Sandvik (sign.)	26.01.2026
Styremedlem	Jan Ivar Nordal (sign.)	26.01.2026

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KOKKOLAVEIEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KOKKOLAVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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 avgjøre 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>

BDO AS  
Toril Ulfnes  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Toril Ulfesnes

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-12 12:02:43 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Det gjøres oppmerksom på

borettslovens § 7-3. Fullmektig. Rådgivar, som lyder som følger:

- (1) *Ein andelseigar kan møte med fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der flere eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.*
- (2) *Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.*

## FULLMAKT

**NAVN :** \_\_\_\_\_

Ovennevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på ordinær generalforsamling i Kokkolaveien Borettslag for regnskapsåret 2025.

**Navn:** \_\_\_\_\_

**Adresse :** \_\_\_\_\_

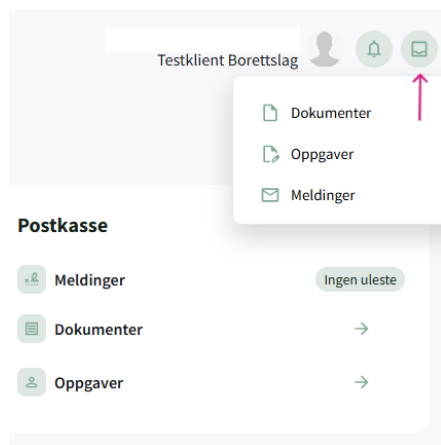
**Andelseier av leil. nr:** \_\_\_\_\_

**Signatur :** \_\_\_\_\_

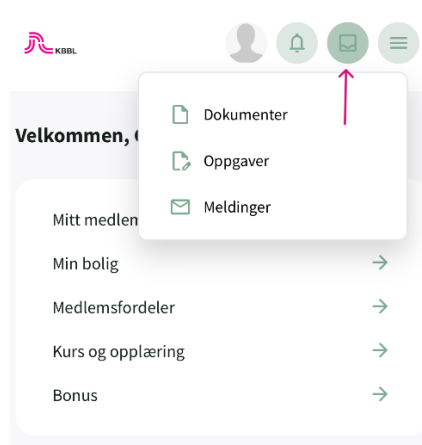
## Hva kan jeg som beboer bruke Min Side og appen til?

Alle som bor i et boligselskap som er forvaltet av KBBL kan opprette en bruker på Min Side. Her får du oversikt over ditt forhold til boligselskapet. På Min Side og i appen får du oversikt over felleskostnadene, og du kan se om noe står ubetalt. Under overskriften «Min bolig» får du som beboer informasjon om boligselskapet du bor i, oppslag og dokumenter, samt kontaktinformasjon til styret. Du finner også innkalling til generalforsamling og protokoll, samt tredjepartsopplysningsoppgave under dokumenter. Dokumenter finner du her:

På Min Side:



På KBBL App:



Inne på Min Side og appen KBBL er ditt medlemsbevis. Her kan du se medlemsfordelene dine, og det er enkelt å utbetale og se alle bonustransaksjonene dine.

Som medlem kan du se din ansiennitet – når ble du egentlig medlem i KBBL? Via appen kommer du også til innhold som finnes i Portalen. Det gjør det enklere for deg som er styremedlem.

Du kan kjøpe gavemedlemskap direkte i appen. Du kan også enkelt følge med på gavemedlemskapet og endre betalingsinformasjon.

Overføring av medlemskap kan du også gjøre i appen.

## BBLiD – Hvordan registrerer jeg bruker?

For å kunne benytte Min Side og appen må du ha en registret bruker – BBLiD.

Slik lager du en BBLiD:

- 1: Gå til Min Side på [www.kbbl.no](http://www.kbbl.no)
- 2: Trykk på «registrer bruker» på innloggingssiden
- 3: Legg inn din e-postadresse eller mobilnr og opprett passord.
- 4: Klikk på «registrer bruker»
- 5: Du får nå tilsendt en kode på fire siffer som du så taster inn.

Du kan også bruke Vipps for innlogging på Min Side.

KBBL-appen kan både oppdateres og lastes ned i App Store og Google Play.

## FORKJØPSRETEN er din viktigste medlemsfordel!

Når du skal kjøpe din neste KBBL-bolig kan du benytte ansienniteten din for å gjøre forkjøp. Det betyr at du kan kjøpe en bolig til den prisen selgeren har akseptert, uten at du trenger å være med i budrunden. Kort fortalt gir forkjøpsretten deg muligheten til å komme først i køen.

Nå er det på tide å flytte i leilighet med heis.

Jeg drømmer om en leilighet på Nordlandskaia

Når barna flytter ut vil jeg flytte til noe enklere i sentrum.

Vi håper å snart slippe vedlikehold på en storenbolig.

Har du begynt å drømme om din neste bolig?

 **KBBL**  
SETTER SPOR

LES MER OM FORKJØPSRETT PÅ [WWW.KBBL.NO](http://WWW.KBBL.NO)