



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 185 970
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953185970

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 708 067	5 923 221
Sum inntekter		6 708 067	5 923 221
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		247 424	172 140
Annen driftskostnad		3 520 096	3 392 963
Sum kostnader		3 995 720	3 793 303
Driftsresultat		2 712 346	2 129 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 342	43 097
Sum finansinntekter		77 342	43 097
Annen finanskostnad		2 067 766	1 604 820
Sum finanskostnader		2 067 766	1 604 820
Netto finans		-1 990 424	-1 561 723
Resultat før skattekostnad		721 922	568 195
Årsresultat		721 922	568 195
Totalresultat		721 922	568 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		721 922	568 195
Sum overføringer og disponeringer		721 922	568 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 479 315	13 479 315
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 019 228	2 409 963
Sum varige driftsmidler		18 498 543	15 889 278
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 970	122 136
Sum finansielle anleggsmidler		24 970	122 136
Sum anleggsmidler		18 523 513	16 011 414
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 585	39 179
Andre fordringer		107 100	152 820
Sum fordringer		110 685	191 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 816 945	1 726 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 816 945	1 726 656
Sum omløpsmidler		1 927 630	1 918 655
SUM EIENDELER		20 451 143	17 930 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 900	9 900
Sum innskutt egenkapital		9 900	9 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 938 600	18 660 522
Sum opptjent egenkapital		-17 938 600	-18 660 522
Sum egenkapital		-17 928 700	-18 650 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 577 737	34 555 893
Øvrig langsiktig gjeld		1 651 355	1 752 394
Sum annen langsiktig gjeld		38 229 092	36 308 287
Sum langsiktig gjeld		38 229 092	36 308 287
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 293	10 320
Leverandørgjeld		139 458	262 085
Sum kortsiktig gjeld		150 751	272 405
Sum gjeld		38 379 843	36 580 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 451 143	17 930 069



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 340448

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 185 970
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.03.2025



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 708 067	5 923 221
Sum inntekter		6 708 067	5 923 221
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		247 424	172 140
Annen driftskostnad		3 520 096	3 392 963
Sum kostnader		3 995 720	3 793 303
Driftsresultat		2 712 346	2 129 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		77 342	43 097
Sum finansinntekter		77 342	43 097
Annen finanskostnad		2 067 766	1 604 820
Sum finanskostnader		2 067 766	1 604 820
Netto finans		-1 990 424	-1 561 723
Resultat før skattekostnad		721 922	568 195
Årsresultat		721 922	568 195
Totalresultat		721 922	568 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		721 922	568 195
Sum overføringer og disponeringer		721 922	568 195



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

13 479 315

13 479 315

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

5 019 228

2 409 963

Sum varige driftsmidler

18 498 543

15 889 278

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

24 970

122 136

Sum finansielle

anleggsmidler

24 970

122 136

Sum anleggsmidler

18 523 513

16 011 414

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

3 585

39 179

Andre fordringer

107 100

152 820

Sum fordringer

110 685

191 999

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 816 945

1 726 656

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 816 945

1 726 656

Sum omløpsmidler

1 927 630

1 918 655

SUM EIENDELER

20 451 143

17 930 069

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	9 900	9 900
Sum innskutt egenkapital	9 900	9 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 938 600	18 660 522
Sum opptjent egenkapital	-17 938 600	-18 660 522
Sum egenkapital	-17 928 700	-18 650 622
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 577 737	34 555 893
Øvrig langsiktig gjeld	1 651 355	1 752 394
Sum annen langsiktig gjeld	38 229 092	36 308 287
Sum langsiktig gjeld	38 229 092	36 308 287
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 293	10 320
Leverandørgjeld	139 458	262 085
Sum kortsiktig gjeld	150 751	272 405
Sum gjeld	38 379 843	36 580 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 451 143	17 930 069



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3185

KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG

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:

17. mars 2025 kl. 18:30, Salen 1. etasje.

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

Årsmøte 2025 avholdes som et fysisk møte. Deltakerne oppfordres til å møte i rimelig tid slik at vi kan få registrert deltakerne og begynne møtet til oppsatt tid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene - lading av el-bil i garasje
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG



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.

Forslag til vedtak

Knut Paulin-Poulsen 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

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

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 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.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 kommentarer.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning_3185.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200.000



Sak 7

Endring av husordensreglene - lading av el-bil i garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret sitter på sterke indikasjoner på at bil lades via stikkontakt i garasjene.

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme forslag som tydelig sier hva som er tillatt i forbindelse med lading av el-bil eller bruk av varmekilder i garasje og eventuelle sanksjoner ved ikke godkjent aktivitet

Forslag til vedtak

Tillegg til punkt 15 i Husordensreglene: Lading av el-bil. Lading av el-bil skal kun skje via ladeboks. Det er ikke tillatt å lade via stikkontakt. Det er heller ikke tillat med varmekilde i garasjer. Ved lading via stikkontakt eller bruk av varmekilde i garasje gis det en advarsel og leieforholdet kan sies opp med en måneds oppsigelsestid.- Leietaker kan sette seg på venteliste for tildeling av ny garasje plass.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er oppført i alfabetisk rekkefølge

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Britt Tønder
- Linda Saltnes
- Odd Vikse

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Britt Tønder
- Elisabeth Junge
- Linda Saltnes
- Terje Egil Skripeland
- Tormod Johansen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Paulin-Poulsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Vikse



Styrets årsrapport

Oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet:

- Avholdt årsmøte 12. mars 2024
- Satt opp budsjett for 2025
- Sluttført legionellakontrollen. Endret rutine for behandling av dusj på gjestetoalett
- Satt opp 10 nye garasjer
- Gjennomført kontroll av brannvernutstyr i.h.h.t. HMS-forskriftene for borettslag
- Gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i.h.h.t. HMS-forskriftene for borettslag
- Foretatt alle nødvendige utbedringer på el-anlegget etter kontrollen
- Gjennomført ettersyn i.h.h.t. egne HMS-instrukser
- Gjennomført egenkontroll elektrisk anlegg i leilighetene
- Avtalen med Terje Ellingsen om vaktmestertjenester terminert
- Inngått avtale med Vaktmesterservice om vaktmestertjenester
- Revidert risikoanalysen for borettslaget
- Vedtatt å kjøpe ut ladeanlegget for el-biler. Skal arbeide videre med å finne ny administrator for anlegget.

Saker under arbeid eller planlegging for 2025:

- Avholde årsmøte
- Sette opp budsjett for 2026
- Foreta energikartlegging av bygget
- Vurdere tiltak etter energikartleggingen
- Gjennomføre kontroll av brannvernutstyr
- Gjennomføre egenkontroll elektrisk anlegg i leilighetene
- Gjennomføre nødvendige HMS-oppgaver
- Skifte vinduer ved behov
- Gjennomføre vedtak fattet av årsmøtet



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekt på nye garasjeplasser fra 01.06.2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lån (se note 16) til nye garasjeplasser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 776 879,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 185 970, KUNDENR. 3185

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 646 251	1 968 822
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	721 922	568 195
Tilbakeføring av avskrivning	14 247 424	172 140
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -2 856 689	-28 998
Tillegg for nye langsiktige lån	16 3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -978 156	-1 030 897
Innsk. øremerk. bankkto	-3 873	-3 011
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	130 629	-322 571
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 776 879	1 646 250

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 927 630	1 918 655
Kortsiktig gjeld	-150 751	-272 405
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 776 879	1 646 250



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 185 970, KUNDENR. 3185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 447 554	5 718 456	6 491 000	7 340 000
Antenneanlegg		33 964	32 658	70 000	70 000
Andre inntekter	3	226 549	172 107	35 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 708 067	5 923 221	6 596 000	7 475 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-247 424	-172 140	0	-170 000
Revisjonshonorar	6	-10 051	-11 639	-10 400	-12 000
Forretningsførerhonorar		-183 305	-174 080	-184 600	-194 000
Konsulenthonorar	7	-6 738	-35 073	-15 000	-160 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-19 800	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-569 867	-609 669	-361 000	-510 000
Forsikringer		-220 729	-183 429	-202 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-1 153 725	-1 130 859	-1 247 000	-1 434 000
Energi/fyring		-282 102	-287 430	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 127	-443 730	-490 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-642 653	-497 253	-519 000	-685 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 995 720	-3 793 303	-3 557 000	-4 445 700
DRIFTSRESULTAT		2 712 346	2 129 918	3 039 000	3 029 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 342	43 097	0	0
Finanskostnader	12	-2 067 766	-1 604 820	-1 951 000	-2 040 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 990 424	-1 561 723	-1 951 000	-2 040 000
ÅRSRESULTAT		721 922	568 195	1 088 000	989 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		721 922	568 195		



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 185 970, KUNDENR. 3185

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 174 648	12 174 648
Tomt		1 304 667	1 304 667
Andre varige driftsmidler	14	5 019 228	2 409 963
Miljøbankkonto, øremerket		24 970	122 136
SUM ANLEGGSMIDLER		18 523 513	16 011 414
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 585	39 179
Forskuddsbetalte kostnader		107 100	152 820
Driftskonto OBOS-banken		296 835	295 039
Driftskonto OBOS-banken II		46 731	19 294
Sparekonto OBOS-banken		1 473 380	1 412 323
SUM OMLØPSMIDLER		1 927 630	1 918 655
SUM EIENDELER		20 451 143	17 930 069
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Udekket tap	15	-17 938 600	-18 660 522
SUM EGENKAPITAL		-17 928 700	-18 650 622
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 577 737	34 555 893
Borettsinnskudd		1 633 800	1 633 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	17 555	118 594
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 229 092	36 308 287
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 458	262 085
Påløpte renter		11 293	10 320
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 751	272 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 451 143	17 930 069
Pantstillelse	18	41 633 800	41 633 800
Garantiansvar		0	0

Færder, Februar 2025
Styret i Kjærnsveien Borettslag

Knut Paulin-poulsen/s/

Elisabeth Ullitz/s/

Odd Vikse/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 236 436
Garasjeleie	184 550
Lokaler	116 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 537 350

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-89 796
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 447 554

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	42 500
Automatpenger	8 054
Miljøfond	122 136
NAYAX	19 205
Nettinnbetalinger	901
Nøkler	2 695
Portåpner	1 350
Leie Antenneplass	29 698
Utleie	10
SUM ANDRE INNTEKTER	226 549

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 058, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 051.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
SUM KONSULENTHONORAR	-6 738

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 712
Drift/vedlikehold VVS	-3 444
Drift/vedlikehold elektro	-154 324
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-219 898
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 319
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 354
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 646
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 290
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-569 867

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 153 725
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 153 725

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

Container	-12 319
Driftsmateriell	-1 679
Vaktmestertjenester	-213 600
Renhold ved firmaer	-305 300
Snørydding	-78 985
Andre fremmede tjenester	-1 481
Kontor- og datarekvisita	-1 132
Trykksaker	-3 694
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 813
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 058
Andre kontorkostnader	-7 249
Telefon, annet	-573
Bank- og kortgebyr	-4 971
Velferdskostnader	-3 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-642 653

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 412
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 930
SUM FINANSINNEKTER	77 342

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-145 753
Handelsbanken	-1 922 013
SUM FINANSKOSTNADER	-2 067 766

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	12 174 648
SUM BYGNINGER	12 174 648

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.128/bnr.213

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TRENINGSUTSTYR

Tilgang 2023	28 998	
Avskrevet tidligere	-1 933	
Avskrevet i år	-5 800	21 265

Garasjeanlegg

Avgang 1900	-693 925	
Tilgang 2005	693 925	
Tilgang 2017	3 404 140	
Avskrevet tidligere	-1 021 242	
Avskrevet i år	-170 207	2 212 691

Garasjeanlegg

Tilgang 2024	2 856 689	
Avskrevet i år	-71 417	2 785 272

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **5 019 228**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-247 424****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-36 652 204	
Nedbetalt tidligere	2 096 311	
Nedbetalt i år	936 343	-33 619 550

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	41 813	-2 958 187

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-36 577 737**

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

Avsetning bomiljøtiltak	-17 555
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 555

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 653 500
Saldo 1.1	19 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 633 800

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 633 800
Pantelån	36 577 737
TOTALT	38 211 537

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

Bygninger	12 174 648
Tomt	1 304 667
TOTALT	13 479 315

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 09:34:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LLHHI-XDS77-EIL3B-DUOPF-OT54Q-LML7X

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

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 Penneos Revisjonsberetning_3185.pdf.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Forslag til nytt styre og nye varamedlemmer. Årsmøte 2025, Kjernåsveien 7a.

Valgkomiteen har fått beskjed om følgende personer som ønsker en plass i det nye styret for 2025. Det er ikke alle plasser som er på valg i år.

Det sittende styret består av.

Leder: Knut Paulin-Poulsen
Nestleder: Odd Vikse
Styremedlem: Elisabeth Ullitz
Varamedlem: Elisabeth Junge
Varamedlem: Terje Egil Skripeland

Valgkomiteens medlemmer er følgende:

Leder	Erik Drolsum
Medlem	Kari Svåsand
Medlem	Lillian Sundal

Det skal i år velges et styremedlem for to år og to varamedlemmer for et år

Kandidater som har sagt seg villig til å stille til valg:

Styremedlem

Odd Vikse
Ann Britt Tønder
Linda Saltnes

Varamedlem

Elisabeth Junge
Tormod Johansen
Terje Egil Skripeland
Linda Saltnes
Ann Britt Tønder

Valgkomiteens forslag til vedtak.

Styremedlem: Odd Vikse	for to år
Varamedlem: Tormod Johansen	for et år
Varamedlem: Elisabeth Junge	for et år



Forslag til delegert til Generalforsamling i OBOS

Knut Paulin-Poulsen

Forslag til varadelegert til Generalforsamling i OBOS

Odd Vikse

Forslag til neste års valgkomite

Formann: Erik Drolsum

Medlem: Lillian Sundal

Medlem: Jørn Haugan

Mvh Valgkomiteen : 10-02-25



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 3185 Selskapsnavn: KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG

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
E-post: oef@obos.no

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