



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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: 11.03.2026

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, 24.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 437 456	6 708 067
Sum inntekter		7 437 456	6 708 067
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		318 841	247 424
Annen driftskostnad		4 877 375	3 520 096
Sum kostnader		5 424 416	3 995 720
Driftsresultat		2 013 039	2 712 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 230	77 342
Sum finansinntekter		45 230	77 342
Annen finanskostnad		1 980 414	2 067 766
Sum finanskostnader		1 980 414	2 067 766
Netto finans		-1 935 184	-1 990 424
Resultat før skattekostnad		77 855	721 923
Årsresultat		77 855	721 923
Totalresultat		77 855	721 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 855	721 923
Sum overføringer og disponeringer		77 855	721 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		4 700 387	5 019 228
Sum varige driftsmidler		18 179 702	18 498 543
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 900	24 970
Sum finansielle anleggsmidler		56 900	24 970
Sum anleggsmidler		18 236 602	18 523 513
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		440	3 585
Andre fordringer		377 694	107 100
Sum fordringer		378 134	110 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 856	1 816 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 856	1 816 945
Sum omløpsmidler		1 658 990	1 927 630
SUM EIENDELER		19 895 592	20 451 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		17 860 745	17 938 600
Sum opptjent egenkapital		-17 860 745	-17 938 600
Sum egenkapital		-17 850 845	-17 928 700
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 621 864	36 577 737
Øvrig langsiktig gjeld		1 682 539	1 651 355
Sum annen langsiktig gjeld		37 304 403	38 229 092
Sum langsiktig gjeld		37 304 403	38 229 092
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 915	11 293
Leverandørgjeld		430 379	139 458
Annen kortsiktig gjeld		1 740	
Sum kortsiktig gjeld		442 034	150 751
Sum gjeld		37 746 437	38 379 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 895 592	20 451 143



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337362

Virksomheten

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

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: 11.03.2026

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, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 437 456	6 708 067
Sum inntekter		7 437 456	6 708 067
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		318 841	247 424
Annen driftskostnad		4 877 375	3 520 096
Sum kostnader		5 424 416	3 995 720
Driftsresultat		2 013 039	2 712 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 230	77 342
Sum finansinntekter		45 230	77 342
Annen finanskostnad		1 980 414	2 067 766
Sum finanskostnader		1 980 414	2 067 766
Netto finans		-1 935 184	-1 990 424
Resultat før skattekostnad		77 855	721 923
Årsresultat		77 855	721 923
Totalresultat		77 855	721 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 855	721 923
Sum overføringer og disponeringer		77 855	721 923



Organisasjonsnr: 953 185 970
KJERNÅSVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		4 700 387	5 019 228
Sum varige driftsmidler		18 179 702	18 498 543
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		56 900	24 970
Sum finansielle anleggsmidler		56 900	24 970
Sum anleggsmidler		18 236 602	18 523 513
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		440	3 585
Andre fordringer		377 694	107 100
Sum fordringer		378 134	110 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 856	1 816 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 856	1 816 945
Sum omløpsmidler		1 658 990	1 927 630
SUM EIENDELER		19 895 592	20 451 143

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	17 860 745	17 938 600
Sum opptjent egenkapital	-17 860 745	-17 938 600
Sum egenkapital	-17 850 845	-17 928 700
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 621 864	36 577 737
Øvrig langsiktig gjeld	1 682 539	1 651 355
Sum annen langsiktig gjeld	37 304 403	38 229 092
Sum langsiktig gjeld	37 304 403	38 229 092
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 915	11 293
Leverandørgjeld	430 379	139 458
Annen kortsiktig gjeld	1 740	
Sum kortsiktig gjeld	442 034	150 751
Sum gjeld	37 746 437	38 379 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 895 592	20 451 143



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3185

KJERNÅSVEIEN 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:

11. mars 2026 kl. 18:00, Kjernåsveien 7A, 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av husordensreglene
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av Valgkomitè

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 frammmøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat overskudd kr. 77 855,- til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisors beretning 2025.pdf

Sak 6

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår noen kosmetiske endringer i Husordensreglene.

PKT 4 Parkering/lading av el-bil.

Setningen "Andelseiere som har el-bil kan tegne et abonnement hvor det medfølger ladeboks hos Ohmia." endres til "Andelseiere som har el-bil kan tegne et abonnement hvor det medfølger ladeboks hos Aneo."

Ny setbibg inn:

For å redusere leieprisen gis leietaker anledning til å kjøpe ladeboksen av Aneo.

PKT 8 Søppelcontainer



"Grå containere er kun for plastavfall og isopor som er emballert i perforert plastsekk" endres til "Grå containere er kun for plastavfall som er emballert i perforert plasrsekk."

PKT 15 Garasjer.

"Borettslaget har 24 garasjer for utleie til andelseiere" endres til "Borettslaget har 33 garasjer for utleie til andelseiere."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene i Husordensreglene

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Paulin-Poulsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Ullitz
- Lillian Sundal
- Linda Norveig Saltnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Junge
- Jørn Haugan



- Lillian Sundal
- Linda Norveig Saltnes
- Marit Svae

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

Sak 10

Valg av Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Erik Drolsum

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Marit Svae
- Marit Vestli



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet:

- Avholdt årsmøte 17. mars 2025
- Satt opp budsjett for 2026
- Gjennomført kontroll av brannvernutstyr i.h.h.t. HMS-forskriftene for borettslag inkl. trykktesting av brannslanger (hvert femte år)
- Byttet strålerør på samtlige brannslanger
- 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-instruksjoner
- Gjennomført egenkontroll elektrisk anlegg i leilighetene
- Avtalen med Vaktmesterservice om vaktmestertjenester terminert
- Inngått avtale med Partner Eiendomsdrift om vaktmestertjenester
- Byttet en vaskemaskin i fellesvaskeriet
- Kjøpt nye møbler til hagen vest
- Installert nytt lys i heisen
- Utbedret utvendig skade på nordveggen
- Behandlet seks (801, 701,402, 406, 807, 605 og 614) beboersaker
- Skiftet lyskilde over dør til trimrom i kjellerområdet
- Fjernet grener som kunne falle ned fra eikene mot vest
- Fjernet 12 trær. (stor furu ved gårdsplass, stor bjerk ved garasjene, bjerk vest i hagen, 5 bjerker ved tørkestativ, 4 trær mot syd-øst)
- Fjernet komposthaug
- Etablert kontakt med Eiendomsforvaltning Vestfold Telemark AS om salg av deler av vår eiendom
- Byttet servicefirma til heisen
- Innhentet tilbud på og bestilt modernisering av heisen. Utføres våren -26.

Saker under arbeid eller planlegging for 2026:

- Avholde årsmøte
- Sette opp budsjett for 2027
- Bytte dør mellom kjellerlokalene og yttergang nord
- Branntette rørgjennomgang over denne døren
- Foreta energikartlegging av bygget



- Vurdere tiltak etter energikartleggingen
- Gjennomføre kontroll av brannvernutstyr
- Planlegge brannsikkerhetstiltak i bygget. (Ref. rapport Øivind Stokke fra 2016)
- Gjennomføre egenkontroll elektrisk anlegg i leilighetene
- Gjennomføre nødvendige HMS-oppgaver
- Skifte vinduer ved behov
- Modernisere heisen
- Revidere risikoanalysen for borettslaget
- Gjennomføre vedtak fattet av årsmøtet



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953185970, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 776 879	1 646 251
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		77 855	721 922
Tilbakeføring av avskrivning	14	318 841	247 424
Tillegg for nye langsiktige lån	16	35 712 347	-2 856 689
Økning annen langsiktig gjeld		0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-36 668 220	-978 156
Innsk. øremerk. bankkto		-746	-3 873
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-559 923	130 628
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 216 957	1 776 879
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 658 990	1 927 630
Kortsiktig gjeld		-442 034	-150 751
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 216 957	1 776 879



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953185970, KLIENTNR. 3185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 339 980	6 447 554	7 340 000	8 186 828
Antenneanlegg		0	33 658	70 000	70 000
Andre inntekter	3	97 476	172 107	35 000	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 437 456	6 708 067	7 475 000	8 321 828
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-35 250
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	14	-318 841	-247 424	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-13 315	-10 051	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-190 635	-183 305	-194 000	-202 730
Konsulenthonorar		-13 806	-6 738	-160 000	-160 000
Drift og vedlikehold	7	-1 548 758	-569 867	-510 000	-730 000
Forsikringer		-254 018	-220 729	-242 000	-295 000
Kommunale avgifter		-1 055 725	-1 153 725	-1 434 000	-1 327 000
Ladekostnader EL-bil		-351 840	0	0	0
Energi/fyring	9	-317 550	-282 102	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-504 900	-431 127	-510 000	-525 300
Andre driftskostnader	10	-626 830	-662 453	-705 700	-1 119 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 424 416	-3 995 720	-4 445 700	-5 109 980
DRIFTSRESULTAT		2 013 039	2 712 347	3 029 300	3 211 848
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 230	77 342	0	0
Finanskostnader	12	-1 980 414	-2 067 766	-2 040 000	-1 805 311
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 935 184	-1 990 424	-2 040 000	-1 805 311
ÅRSRESULTAT		77 855	721 923	989 300	1 406 537
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		77 855	721 923		



KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953185970, KLIENTNR. 3185

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 174 648	12 174 648
Tomt		1 304 667	1 304 667
Andre varige driftsmidler	14	4 700 387	5 019 228
Øremerkede bankinnskudd		56 900	24 970
SUM ANLEGGSMIDLER		18 236 602	18 523 513
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		440	3 585
Forskuddsbetalte kostnader		377 694	107 100
Driftskonto OBOS-banken		251 496	296 835
Driftskonto OBOS-banken II		22 649	46 731
Sparekonto OBOS-banken		1 006 712	1 473 380
SUM OMLØPSMIDLER		1 658 990	1 927 630
SUM EIENDELER		19 895 592	20 451 143
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Udekket tap	15	-17 860 745	-17 938 600
SUM EGENKAPITAL		-17 850 845	-17 928 700
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	35 621 864	36 577 737
Borettsinnskudd	17	1 633 800	1 633 800
Annen langsiktig gjeld	18	48 739	17 555
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 304 403	38 229 092
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		430 379	139 458
Påløpte renter		9 915	11 293
Annen kortsiktig gjeld	19	1 740	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		442 034	150 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 895 592	20 451 143
Pantstillelse	20	37 833 800	41 633 800
Garantiansvar		0	0
Færder, 20.02.2026			
Styret i Kjærånåsveien Borettslag			
Knut Paulin-Poulsen/s/	Elisabeth Ullitz/s/		
		Odd Vikse/s/	



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.

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 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

Felleskostnad	7 047 240
Lokaler	35 340
Garasjeleie	257 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 339 980

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	34 847
Nøkler	3 970
Uleie Gjesterom	32 800
Vaskeri	25 859
SUM ANDRE INNTEKTER	97 476

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 315
SUM REVISJONSHONORAR	-13 315

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-583 359
Drift/vedlikehold VVS	-19 759
Drift/vedlikehold elektro	-183 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 416
Drift/vedlikehold heisanlegg	-427 352
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 733
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-70 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 548 758

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

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-317 550
SUM ENERGI / FYRING	-317 550

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 220
Diverse utstyr	-13 675
Annet driftsmateriale	-735
Vaktmestertjenester	-319 562
Renhold ved firmaer	-212 020
Snørydding	-20 012
Andre driftskostnader	-2 651
Kontor- og datarekvisita	-6 995
Trykksaker	-8 696
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 150
Andre kontorkostnader	-2 052
Telefon, annet	-345
Kontingenter	-19 800
Bank- og kortgebyr	-3 042
Velferdskostnader	-4 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-626 830

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 093
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 137
SUM FINANSINNTEKTER	45 230



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-1 627 616
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-143 969
Pantegjeldsrenter Obos-banken	-17 083
Pantegjeldsrenter Obos-banken	-191 746
SUM FINANSKOSTNADER	-1 980 414

NOTE 13

BYGNINGER

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

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

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjer		
Tilgang 2017	3 404 140	
Avskrevet tidligere	-1 191 449	
Avskrevet i år	-170 207	2 042 484
Garasjer		
Tilgang 2024	2 856 689	
Avskrevet tidligere	-71 417	
Avskrevet i år	-142 834	2 642 437
Treningsutstyr		
Tilgang 2023	28 998	
Avskrevet tidligere	-7 733	
Avskrevet i år	-5 800	15 465
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 700 387

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-318 841

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	3 032 654



Nedbetalt i år	33 619 550	0
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	41 813	
Nedbetalt i år	2 958 187	0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-2 914 358	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 385	-2 906 973
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-32 797 989	
Nedbetalt i år	83 098	-32 714 891
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-35 621 864
NOTE 17		
BORETTSINNSKUDD		
Borettsinnskudd opprinnelig 1976		-1 633 800
SUM BORETTINNSKUDD		-1 633 800
NOTE: 18		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Avsetning bomiljøtiltak		-48 739
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-48 739
NOTE 19		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
For mye innbetalte felleskostnader fra kunder		-1 740
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 740
NOTE 20		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		1 633 800
Pantelån		35 621 864
TOTALT		37 255 664
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:		
Bygninger		12 174 648
Tomt		1 304 667
TOTALT		13 479 315



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KJÆRNÅSVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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 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-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)

Pennco Dokumentnr.: 1KEX5-EKUPZ-EDK5Z-H1WUH-BWQAA-E7MMW1



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

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.