



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 011 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o Usbl
Tassebekkveien 354
3160 STOKKE

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: Kjerstin Alise Fjeldstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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, 29.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 608 442	4 391 150
Sum inntekter		4 608 442	4 391 150
Kostnader			
Lønnskostnad	3	159 740	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 074	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	3 508 448	3 096 630
Sum kostnader		3 682 263	3 250 665
Driftsresultat		926 179	1 140 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 229	121 511
Annen rentekostnad		945 219	1 117 245
Netto finans		865 990	995 735
Årsresultat		60 189	144 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 189	144 750
Sum overføringer og disponeringer		60 189	144 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	65 845 900	65 845 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	197 041	211 116
Sum anleggsmidler		66 042 941	66 057 016
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		108 594	8 219
Andre fordringer		144 451	122 499
Bankinnskudd, kontanter og lignende		983 962	1 621 199
Sum omløpsmidler		1 237 008	1 751 917
SUM EIENDELER		67 279 949	67 808 932
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		627 478	627 478
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 099 314	21 039 125
Sum opptjent egenkapital		20 471 836	20 411 647
Sum egenkapital	11	21 099 313	21 039 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	17 180 697	17 764 761
Øvrig langsiktig gjeld		28 779 700	28 779 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		45 960 397	46 544 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		215 273	209 468
Annen kortsiktig gjeld		4 965	15 879
Sum kortsiktig gjeld		220 239	225 346
Sum gjeld		46 180 636	46 769 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 279 949	67 808 932
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	45 960 397	46 544 461



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364880

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 945 011 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o Usbl
Tassebekkveien 354
3160 STOKKE

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: Kjerstin Alise Fjeldstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 945 011 459
JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 608 442	4 391 150
Sum inntekter		4 608 442	4 391 150
Kostnader			
Lønnskostnad	3	159 740	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 074	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 508 448	3 096 630
Sum kostnader		3 682 263	3 250 665
Driftsresultat		926 179	1 140 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 229	121 511
Annen rentekostnad		945 219	1 117 245
Netto finans		865 990	995 735
Årsresultat		60 189	144 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 189	144 750
Sum overføringer og disponeringer		60 189	144 750



Organisasjonsnr: 945 011 459
JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	65 845 900	65 845 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	197 041	211 116
Sum anleggsmidler		66 042 941	66 057 016

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		108 594	8 219
Andre fordringer		144 451	122 499
Bankinnskudd, kontanter og lignende		983 962	1 621 199
Sum omløpsmidler		1 237 008	1 751 917

SUM EIENDELER **67 279 949** **67 808 932**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital **627 478** **627 478**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		21 099 314	21 039 125
Sum opptjent egenkapital		20 471 836	20 411 647

Sum egenkapital **11** **21 099 313** **21 039 125**

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	17 180 697	17 764 761
Øvrig langsiktig gjeld		28 779 700	28 779 700

Sum langsiktig gjeld **45 960 397** **46 544 461**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		215 273	209 468
Annen kortsiktig gjeld		4 965	15 879
Sum kortsiktig gjeld		220 239	225 348



Sum gjeld		46 180 636	46 769 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 279 949	67 808 932
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	45 960 397	46 544 461



Organisasjonsnr: 945 011 459
JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 526 570	2 114 748
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	60 189	144 750
Tilbakeføring av avskrivning	14 074	0
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-211 116
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-584 064	-521 813
B. Årets endring disponible midler	-509 802	-588 178
C. Disponible midler	1 016 769	1 526 570
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 237 008	1 751 917
Kortsiktig gjeld	-220 239	-225 346
C. Disponible midler	1 016 769	1 526 570

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 422 958	4 391 052	4 408 641	5 052 414
Sum leieinntekt		4 422 958	4 391 052	4 408 641	5 052 414
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	185 484	98	22 500	25 000
Sum annen inntekt		185 484	98	22 500	25 000
Sum inntekt		4 608 442	4 391 150	4 431 141	5 077 414
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	19 035	19 050	19 740
Styrehonorar	3	140 000	135 000	135 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	14 074	0	0	14 074
Driftskostnad					
Energikostnad		19 622	19 036	35 000	25 000
Kostnad eiendom/lokale	5	636 940	540 470	457 850	592 100
Kommunale avgifter/renovasjon		757 187	665 687	733 700	792 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	54 756	6 893	7 250	36 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	29 127	6 258	11 500	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	826 395	654 132	301 800	521 600
Revisjonshonorar		10 326	9 309	9 850	15 000
Forretningsførerhonorar		184 961	178 018	184 960	193 500
Andre honorar	9	25 772	18 515	8 000	4 000
Kontorkostnad		1 637	3 700	3 800	6 500
TV/bredbånd		618 912	617 652	618 912	619 000
Kontingent og gaver		24 900	25 235	25 400	29 050
Forsikring		302 959	341 788	411 600	455 000
Andre kostnader	10	14 954	9 937	9 800	7 700
Sum kostnad		3 682 263	3 250 665	2 973 472	3 473 664
Driftsresultat		926 179	1 140 485	1 457 669	1 603 750
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 229	121 511	0	39 000
Rentekostnad		945 219	1 117 245	1 098 903	897 974
Netto finansposter		865 990	995 735	1 098 903	858 974
Årsresultat		60 189	144 750	358 766	744 776
Overført til/fra annen egenkapital		60 189	144 750	0	0
SUM OVERFØRINGER		60 189	144 750	0	0



Balanse 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 167 224	1 167 224
Bygninger	4	61 018 676	61 018 676
Garasjer	4	3 660 000	3 660 000
Andre driftsmidler	4	197 041	211 116
Sum anleggsmidler		66 042 941	66 057 016
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		20	8 219
Kundefordringer		108 574	0
Forskuddsbetalte kostnader		144 451	122 499
Innestående konsernkonto og bank		983 962	1 621 199
Sum omløpsmidler		1 237 008	1 751 917
SUM EIENDELER		67 279 949	67 808 932



Balanse 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		627 478	627 478
Sum innskutt egenkapital		627 478	627 478
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 471 836	20 411 647
Sum opptjent egenkapital		20 471 836	20 411 647
Sum egenkapital	11	21 099 313	21 039 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	17 180 697	17 764 761
Borettsinnskudd		25 179 700	25 179 700
Garasje innskudd		3 600 000	3 600 000
Sum langsiktig gjeld		45 960 397	46 544 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		215 273	209 468
Påløpne renter		4 754	5 388
Annen kortsiktig gjeld		211	10 491
Sum kortsiktig gjeld		220 239	225 346
Sum gjeld		46 180 636	46 769 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 279 949	67 808 932
Pantstillelser	13	45 960 397	46 544 461
Sted: _____	Dato: _____		

Kjerstin Alise Fjeldstad
Styreleder

Jarle Arild Kiil
Styremedlem

Inge Solberg
Styremedlem



Noter årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 247 530	2 140 200
3609 Leie parkering	16 700	12 000
3618 Leietillegg strøm	5 190	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	611 544	596 604
3650 Innkrevde felleskostn. renter	941 323	1 119 393
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	595 871	518 055
3690 Andre leieinntekter	4 800	4 800
Sum	4 422 958	4 391 052

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	185 484	98
Sum	185 484	98

Andre driftsinntekter gjelder Enovastøtte, kr. 138' og viderefakturert rørleggerarbeid, kr. 47'.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 035
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	135 000
Sum	159 740	154 035

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.



Noter årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt	Utvidet med en andel 2006	Garasje eid av laget	Fellesareal/møtelokale
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 885 579	3 600 000	1 167 224	620 000	60 000	513 097
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 885 579	3 600 000	1 167 224	620 000	60 000	513 097
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	213 750	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 671 829	3 600 000	1 167 224	620 000	60 000	513 097
Anskaffelsesår :	1989	1989	1988	2006	1988	2016
Antatt levetid i år :						

	Infrastruktur ladeanlegg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	213 750	211 116
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	213 750	211 116
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	14 074
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	213 750	197 041
Årets avskrivninger :	0	14 074
Anskaffelsesår :	2022	2024
Antatt levetid i år :		15

Borettslaget består av 83 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3 508 kvm. G.nr 171, b.nr 44 i Sandefjord kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring. Polisnr: 91885175

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	394 448	318 622
6340 Heisalarm	10 505	10 014
6341 Brannalarm	4 932	0
6360 Annet renhold	0	3 250
6361 Fast renhold	191 846	176 800
6362 Skadedyrutryddelse	29 208	15 924
6364 Matteleie	2 599	10 395
6392 Containerleie/tømming	3 402	2 640
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 825
Sum	636 940	540 470

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser/Bevar HMS/Vedlikehold/Epost	54 756	6 893
Sum	54 756	6 893

1103 Jernbanealleen Borettslag A/L Org. nr. 945011459



Noter årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	16 787	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 410	6 258
6552 Driftsmateriell	930	0
Sum	29 127	6 258

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	6 393	168 200
6602 Vedlikehold VVS	274 971	2 250
6603 Vedlikehold elektro	141 027	249 441
6605 Vedlikehold fellesanlegg	18 183	0
6611 Vedlikehold heiser	84 929	159 131
6617 Vedlikehold brannvernustyr	121 788	21 924
6620 Vedlikehold utstyr	1 500	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	35 956	9 329
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	10 626
6648 Vedlikehold dører og porter	116 108	20 597
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 541	12 636
Sum	826 395	654 132

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 647	16 215
6730 Teknisk honorar	18 125	2 300
Sum	25 772	18 515

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	500	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	5 758
7770 Betalingskostnader	1 741	963
7772 Omkostninger inkasso	190	0
7773 Omkostninger innkreving	2 723	2 716
7790 Andre kostnader	7 300	500
Sum	14 954	9 937



Noter årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	619 178	0	619 178
Andelskapital	8 300	0	8 300
Sum innskutt egenkapital	627 478	0	627 478
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	20 411 647	60 189	20 471 836
Sum opptjent egenkapital	20 411 647	60 189	20 471 836
Sum egenkapital	21 039 125	60 188	21 099 313



Noter årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	16369307936
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	17 904 933
Lånesaldo 01.01:	17 764 761
Avdrag i perioden:	584 064
Lånesaldo 31.12:	17 180 697
Saldo 5 år frem i tid:	13 621 175

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369307936	3	244 598	733 794
	6	243 907	1 463 442
	1	241 685	241 685
	2	239 168	478 336
	3	232 405	697 215
	2	226 333	452 666
	1	226 235	226 235
	3	224 211	672 633
	2	221 199	442 398
	2	219 176	438 352
	5	215 523	1 077 615
	1	212 511	212 511
	1	209 648	209 648
	1	207 970	207 970
	2	206 489	412 978
	2	201 701	403 402
	2	197 604	395 208
	12	193 408	2 320 896
	27	192 618	5 200 686
	2	184 917	369 834
	1	184 226	184 226
	1	180 869	180 869
	1	158 112	158 112



Noter årsregnskap 2025 Jernbanealleen Borettslag A/L

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	20 780 697
Innskuddskapital	25 179 700
Boligselskapets pantsikrede gjeld	45 960 397
Bokført verdi av pantsatt eiendom	65 845 900

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Jernbanealleen Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanealleen Borettslag A/L

Styreleder	Kjerstin Alise Fjeldstad (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Inge Solberg (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Jarle Arild Kiil (sign.)	04.03.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jernbanealleen Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanealleen Borettslag AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Penneo Dokumentnøkkel: Tol RV-7ABA1-NJWMT-MQIAC-N6OEG-ZUGAB



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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-06 10:19:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: T6LRN-7ABA1-NJWMT-MQ/AC-N6OEG-ZUGAB

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.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.