



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 814 437
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJÆRNESHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Jan-Erik Skogsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2026

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 757 456	1 702 553
Sum inntekter		1 757 456	1 702 553
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Annen driftskostnad		964 135	1 141 537
Sum kostnader		1 169 396	1 332 526
Driftsresultat		588 060	370 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 703	29 858
Annen rentekostnad		588 359	617 245
Netto finans		-559 459	-579 376
Årsresultat		28 601	-209 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 601	-209 349
Sum overføringer og disponeringer		28 601	-209 349



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	17 865 345	17 865 345
Sum anleggsmidler		17 865 345	17 865 345
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		179 992	129 789
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 391	619 061
Sum omløpsmidler		674 384	748 850
SUM EIENDELER		18 539 729	18 614 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		8 897 727	8 869 126
Sum egenkapital		8 899 727	8 871 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	9 475 040	9 685 804
Sum langsiktig gjeld		9 475 040	9 685 804
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 467	57 265
Annen kortsiktig gjeld		7 495	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum kortsiktig gjeld		164 962	57 265
Sum gjeld		9 640 002	9 743 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 539 729	18 614 195
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		9 475 040	9 685 804



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341088

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 979 814 437
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJÆRNESHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Jan-Erik Skogsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2026

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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 979 814 437
KJERNESHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 757 456	1 702 553
Sum inntekter		1 757 456	1 702 553
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	28 525
Annen driftskostnad		964 135	1 141 537
Sum kostnader		1 169 396	1 332 526
Driftsresultat		588 060	370 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 703	29 858
Annen rentekostnad		588 359	617 245
Netto finans		-559 459	-579 376
Årsresultat		28 601	-209 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 601	-209 349
Sum overføringer og disponeringer		28 601	-209 349



Organisasjonsnr: 979 814 437
KJERNESHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	17 865 345	17 865 345
Sum anleggsmidler		17 865 345	17 865 345
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer		179 992	129 789
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 391	619 061
Sum omløpsmidler		674 384	748 850
SUM EIENDELER		18 539 729	18 614 195
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		8 897 727	8 869 126
Sum egenkapital		8 899 727	8 871 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	9 475 040	9 685 804
Sum langsiktig gjeld		9 475 040	9 685 804
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 467	57 265
Annen kortsiktig gjeld		7 495	0
Sum kortsiktig gjeld		164 962	57 265
Sum gjeld		9 640 002	9 743 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 539 729	18 614 195
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		9 475 040	9 685 804



Organisasjonsnr: 979 814 437
KJERNESHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Kjærneslagen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 327 976	1 676 304	1 730 256	1 131 212
Innkrevde kapitalkostnader/renter		396 480	0	0	770 306
Andre driftsinntekter	1	33 000	26 249	32 400	40 200
SUM INNETEKTER		1 757 456	1 702 553	1 762 656	1 941 718
KOSTNADER					
Styrehonorar		40 000	25 000	25 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	3 525	3 525	5 640
Strøm		31 873	20 821	19 800	34 700
Vedlikehold bygg		246 760	425 732	100 000	250 000
Vedlikehold elektro		63 992	143 782	30 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg		148 127	268 536	150 000	150 000
Revisjonshonorar	0	11 000	10 500	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		57 090	54 894	57 088	58 100
Telefon/internett		3 860	3 865	4 000	4 000
Årsavgift TV/Internett		155 760	158 600	165 000	165 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		92 171	84 065	104 000	98 900
Festeavgift		45 640	44 486	46 000	45 640
Kommunale avgifter		246 916	71 069	180 000	220 000
Andre driftskostnader		14 566	11 652	35 000	35 000
SUM KOSTNADER		1 169 396	1 332 526	936 413	1 143 980
DRIFTSRESULTAT		588 060	370 027	826 243	797 738
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		19 703	29 858	9 000	9 000
Rentekostnader		588 359	617 245	595 730	535 857
Utbytte Gjensidige		9 197	8 011	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-559 459	-579 376	-586 730	-526 857
ÅRSRESULTAT		28 601	-209 349	239 513	270 881
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		28 601	-209 349	239 513	270 881
SUM OVERFØRINGER		28 601	-209 349	239 513	270 881



BALANSE 2025 Kjærneslagen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	2	17 865 345	17 865 345
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		17 865 345	17 865 345
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		179 992	129 789
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		494 391	619 061
SUM OMLØPSMIDLER		674 384	748 850
SUM EIENDELER		18 539 729	18 614 195



BALANSE 2025 Kjærneslagen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		8 869 126	8 869 126
Årets resultat		28 601	0
SUM EGENKAPITAL		8 899 727	8 871 126
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	9 475 040	9 685 804
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 475 040	9 685 804
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 495	0
Leverandørgjeld		157 467	57 265
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 962	57 265
SUM GJELD		9 640 002	9 743 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 539 729	18 614 195
Pantestillelser		9 475 040	9 685 804

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jan-Erik Skogsrud
Styreleder

Rolf Edgar Lunde
Styremedlem

Per Arne Svendsen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Kjærneslagen Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk 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.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	691 585	1 094 384
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	28 601	-209 349
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-210 764	-193 451
B. Årets endring disponible midler	-182 163	-402 800
C. Disponible midler UB	509 422	691 585

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Kjærneslagen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	15 000	3 600
3299 ANDRE DRIFTSINNEKTER	0	4 600
3601 LEIEINNEKTER GARASJER	18 000	18 049
Sum	-33 000	-26 249

Note 2 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1998	15 980 000
Garasjer 2011- 2012	299 766
Svalganger 2014-2015	1 585 579
Sum bygninger	17 865 345

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Vedlikehold av dører/vinduer/vask av bygninger	
Låne nummer:	60308119028	60308116266
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2010
Rentesats:	5.55 %	5.80 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2033	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	10 100 000
Lånesaldo 01.01:	542 987	9 142 817
Avdrag i perioden:	49 051	161 713
Lånesaldo 31.12:	493 936	8 981 104

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308116266	12	465 237	5 582 844
	8	424 782	3 398 256
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119028	12	25 587	307 044

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Kjærneslagen Borettslag

Pantegjeld

8

23 362

186 896

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Kjærneslagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kjærneslagen Borettslag

Styreleder	Jan-Erik Skogsrud (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Rolf Edgar Lunde (sign.)	26.01.2026
Styremedlem	Per Arne Svendsen (sign.)	25.01.2026



Til generalforsamlingen i Kjærneslagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjærneslagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

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>.

Sarpsborg, 13. februar 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-13 13:52:02 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 59f14450-139b-4478-b35b-4e5a5eed2623



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.