



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 277 526
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 23.06.2025

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, 01.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996277526

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		1 608 312	2 151 687
Sum inntekter		1 608 312	2 151 687
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	50 627
Annen driftskostnad		1 907 091	2 347 567
Sum kostnader		1 972 128	2 398 194
Driftsresultat		-363 816	-246 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 292	11 714
Sum finansinntekter		1 292	11 714
Annen finanskostnad		15 373	
Sum finanskostnader		15 373	0
Netto finans		-14 081	11 714
Resultat før skattekostnad		-377 897	-234 793
Årsresultat		-377 897	-234 793
Totalresultat		-377 897	-234 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-377 897	-234 793
Sum overføringer og disponeringer		-377 897	-234 793



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		72 465 000	72 465 000
Sum varige driftsmidler		72 465 000	72 465 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 465 000	72 465 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 957	6 080
Andre fordringer		44 137	97 991
Sum fordringer		50 094	104 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		141 805	190 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 805	190 357
Sum omløpsmidler		191 899	294 428
SUM EIENDELER		72 656 899	72 759 428

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			141 518
Udekket tap		236 378	
Sum opptjent egenkapital		-236 378	141 518
Sum egenkapital		-91 378	286 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		290 847	
Øvrig langsiktig gjeld		72 320 000	72 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		72 610 847	72 320 000
Sum langsiktig gjeld		72 610 847	72 320 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98	
Leverandørgjeld		49 062	126 266
Annen kortsiktig gjeld		88 270	26 644
Sum kortsiktig gjeld		137 430	152 910
Sum gjeld		72 748 277	72 472 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 656 899	72 759 428



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591751

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 277 526
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 23.06.2025

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 996 277 526
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 608 312	2 151 687
Sum inntekter		1 608 312	2 151 687
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	50 627
Annen driftskostnad		1 907 091	2 347 567
Sum kostnader		1 972 128	2 398 194
Driftsresultat		-363 816	-246 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 292	11 714
Sum finansinntekter		1 292	11 714
Annen finanskostnad		15 373	
Sum finanskostnader		15 373	0
Netto finans		-14 081	11 714
Resultat før skattekostnad		-377 897	-234 793
Årsresultat		-377 897	-234 793
Totalresultat		-377 897	-234 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-377 897	-234 793
Sum overføringer og disponeringer		-377 897	-234 793



Organisasjonsnr: 996 277 526
JERNBANEBAKKEN 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			
Sum varige driftsmidler		72 465 000	72 465 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 465 000	72 465 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 957	6 080
Andre fordringer		44 137	97 991
Sum fordringer		50 094	104 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 805	190 357
Sum omløpsmidler		191 899	294 428
SUM EIENDELER		72 656 899	72 759 428
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		141 518
Udekket tap	236 378	
Sum opptjent egenkapital	-236 378	141 518
Sum egenkapital	-91 378	286 518
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	290 847	
Øvrig langsiktig gjeld	72 320 000	72 320 000
Sum annen langsiktig gjeld	72 610 847	72 320 000
Sum langsiktig gjeld	72 610 847	72 320 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	98	
Leverandørgjeld	49 062	126 266
Annen kortsiktig gjeld	88 270	26 644
Sum kortsiktig gjeld	137 430	152 910
Sum gjeld	72 748 277	72 472 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 656 899	72 759 428



Organisasjonsnr: 996 277 526
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6232

JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i JERNBANEBAKKEN 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6232>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JERNBANEBAKKEN 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.

Styrets innstilling
Jakob Bjelland Eriksen

Forslag til vedtak
Jakob Bjelland Eriksen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Naouel Gharbi
Camilla Inalu

Forslag til vedtak
Naouel Gharbi og Camilla Inalu

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

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anbefaler å øke godtgjørelsen for arbeidet til 75 000 kroner. Dette er over gjennomsnittet for boligselskaper på størrelsen til Jernbanebakken, men må sees i sammenheng med arbeidsmengden som kommer av å sitte i dette styret. Borettslaget har en rekke arbeidskrevende saker som tar mer tid enn hva man ellers kan forvente å bruke på ordinært styrearbeid. Godtgjørelsen for siste års arbeid har ikke vært representativt for arbeidet som er gjort. Samtidig ser styret en vegring i borettslaget for å engasjere seg i styrearbeid. Økningen i styrets godtgjørelse anbefales økt som en kombinasjon av disse faktorene.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse setter til 75 000 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sofie Øvstebø Næss





JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

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.		141 518	376 311
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-377 897	-234 793
Økning annen langsiktig gjeld		300 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-9 153	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-87 050	-234 793
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		54 469	141 518
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		191 899	294 428
Kortsiktig gjeld		-137 430	-152 910
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		54 469	141 518



JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 608 312	1 565 016	1 609 000	1 609 000
Andre inntekter		0	586 671	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 608 312	2 151 687	1 609 000	1 609 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 037	-7 627	-6 500	-7 000
Styrehonorar	4	-57 000	-43 000	-57 000	0
Revisjonshonorar	5	-6 965	-6 609	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-62 870	-59 705	-63 500	-67 000
Konsulenthonorar	6	-184 563	-20 163	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-525 472	-1 115 569	-277 000	-280 000
Forsikringer		-253 091	-241 039	-255 500	-307 000
Kommunale avgifter	8	-404 912	-370 498	-395 500	-430 000
Energi/fyring	9	-269 893	-302 612	-305 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 811	-139 404	-145 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-55 513	-91 969	-73 000	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 972 128	-2 398 194	-1 590 000	-1 635 000
DRIFTSRESULTAT		-363 816	-246 507	19 000	-26 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 292	11 714	0	0
Finanskostnader	12	-15 373	0	0	-18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 081	11 714	0	-18 000
ÅRSRESULTAT		-377 897	-234 793	19 000	-44 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-141 519	-234 793		
Udekket tap		-236 378	0		



JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 465 000	72 465 000
SUM ANLEGGSMIDLER		72 465 000	72 465 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 957	6 080
Forskuddsbetalte kostnader		44 137	97 991
Driftskonto OBOS-banken		132 295	181 173
Skattetrekkskonto OBOS-banken		165	165
Sparekonto OBOS-banken		9 345	9 019
SUM OMLØPSMIDLER		191 899	294 428
SUM EIENDELER		72 656 899	72 759 428
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 5 000		145 000	145 000
Opptjent egenkapital		0	141 518
Udekket tap	14	-236 378	0
SUM EGENKAPITAL		-91 378	286 518
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	290 847	0
Borettsinnskudd	16	72 320 000	72 320 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 610 847	72 320 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 233	26 644
Leverandørgjeld		49 062	126 266
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		98	0
Annen kortsiktig gjeld	17	65 037	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 430	152 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 656 899	72 759 428
Pantstillelse	18	72 770 000	72 320 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.03.2025

Styret i Jernbanebakken Borettslag

Jakob Bjelland Eriksen/s

Lars Kvittli/s

Camilla Nneka Inalu/s

Naouel Gharbi/s

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

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

INNETEKTER

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	918 384
Felleskostnader, likt fordelt	259 608
Ytre vedlikehold	174 000
Kabel-TV	139 548
Diverse	114 972
Parkeringsleie	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 608 312

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 037

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 57 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 965.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-177 288
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 275
SUM KONSULENTHONORAR	-184 563



**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-389 030
Drift/vedlikehold VVS	-13 887
Drift/vedlikehold elektro	-46 213
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 875
Kostnader dugnader	-7 568
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-525 472

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-151 053
Vann- og avløpsavgift	-154 138
Renovasjonsavgift	-99 721
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 912

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-54 479
Fjernvarme	-215 414
SUM ENERGI / FYRING	-269 893

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 025
Lyspærer og sikringer	-719
Renhold ved firmaer	-33 528
Andre fremmede tjenester	-6 423
Andre kontorkostnader	-1 951
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 513

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	823
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	469
SUM FINANSINTEKTER	1 292

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-9 200
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 173
SUM FINANSKOSTNADER	-15 373

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2011	72 465 000
SUM BYGNINGER	72 465 000

Tomten ble kjøpt i 2011

Gnr. 166/bnr.553 M. flere

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

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-300 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

9 153

-290 847

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-290 847

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-72 320 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-72 320 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar 2024

-57 000

Avsatt arbeidsgiveravgift 2024

-8 037

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-65 037

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

72 320 000

Pantelån

290 847

TOTALT

72 610 847

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

Bygninger

72 465 000

TOTALT

72 465 000



Til generalforsamlingen i Jernbanebakken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanebakken Borettslag som viser et underskudd på kr 377 897. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 2024 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 de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 22. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.25

Selskapsnummer: 6232 Selskapsnavn: JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jakob Bjelland Eriksen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Naouel Gharbi og Camilla Inalu</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Sofie Øvstebø Næss



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.