



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 245 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

### 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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 375 491	4 275 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 375 491</b>	<b>4 275 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	106 113	106 113
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 827 909	1 916 119
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 934 022</b>	<b>2 022 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 441 469</b>	<b>2 253 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		87 529	39 654
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>87 529</b>	<b>39 654</b>
Annen finanskostnad		1 020 612	811 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 020 612</b>	<b>811 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-933 083</b>	<b>-771 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 266</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 265</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,13	73 918 548	73 918 548
Maskiner og anlegg	6	2 235 605	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 154 153</b>	<b>73 918 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	8	1 317 937	1 283 128
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 317 937</b>	<b>1 283 128</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 472 090</b>	<b>75 201 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		62 041	30 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 041</b>	<b>30 927</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 060	1 430 315
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 363 060</b>	<b>1 430 315</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 425 102</b>	<b>1 461 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	3 900	3 900



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	17 097 422	15 589 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 097 422</b>	<b>15 589 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>17 101 322</b>	<b>15 592 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	17 860 070	16 707 744
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12,13	43 395 284	43 663 382
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 255 354</b>	<b>60 371 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 255 354</b>	<b>60 371 125</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		493 429	460 163
Annen kortsiktig gjeld		47 087	238 694
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 516</b>	<b>698 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 795 870</b>	<b>61 069 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 526554

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 245 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

#### 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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 375 491	4 275 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 375 491</b>	<b>4 275 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	106 113	106 113
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 827 909	1 916 119
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 934 022</b>	<b>2 022 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 441 469</b>	<b>2 253 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		87 529	39 654
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>87 529</b>	<b>39 654</b>
Annen finanskostnad		1 020 612	811 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 020 612</b>	<b>811 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-933 083</b>	<b>-771 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 266</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 265</b>



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,13	73 918 548	73 918 548
Maskiner og anlegg	6	2 235 605	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 154 153</b>	<b>73 918 548</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	1 317 937	1 283 128
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 317 937</b>	<b>1 283 128</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 472 090</b>	<b>75 201 676</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		62 041	30 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 041</b>	<b>30 927</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 060	1 430 315
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 363 060</b>	<b>1 430 315</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 425 102</b>	<b>1 461 242</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	17 097 422	15 589 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 097 422</b>	<b>15 589 036</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>17 101 322</b>	<b>15 592 936</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	17 860 070	16 707 744
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12,	43 395 284	43 663 382
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 255 354</b>	<b>60 371 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 255 354</b>	<b>60 371 125</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		493 429	460 163
Annen kortsiktig gjeld		47 087	238 694
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 516</b>	<b>698 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 795 870</b>	<b>61 069 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	762 385	690 922
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 508 386	1 481 265
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	22 582	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-2 258 187	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	884 229	-1 239 437
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-34 809	-170 365
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>122 201</b>	<b>71 463</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>884 586</b>	<b>762 385</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>872 397</b>	<b>735 058</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 226 460	2 199 924	2 200 000	2 399 000
Innkrevde felleskostnader renter		940 283	813 002	880 000	1 006 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		919 150	965 799	940 000	1 011 000
Nedkvittering IN-lån		268 097	272 750	280 000	0
Andre inntekter		4 800	15 600	15 000	4 800
Målingsbasert inntekt		5 885	3 020	0	0
Salgsinntekter		10 816	5 400	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 375 491</b>	<b>4 275 494</b>	<b>4 315 000</b>	<b>4 420 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	10 425	9 029	9 500	10 800
Styrehonorar	2	93 000	93 000	93 000	93 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 113	13 113	13 500	13 000
Forretningsførerhonorar		115 038	110 106	111 700	120 200
Teknisk forvaltningsavtale		23 868	22 815	23 500	25 000
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	9 750
Kontigent NBBL		4 680	4 680	4 600	4 600
Sikringsfond felleskostnader		4 914	4 914	5 000	4 600
Vaktmester tjenester		106 099	0	0	0
Andre tjenester		0	0	2 000	0
Sommer og vinterkostnader		39 821	36 957	34 000	50 000
Vedlikehold	3	195 844	281 971	373 000	314 000
Serviceavtaler		137 766	153 221	0	0
Kabel-tv		143 559	179 645	165 000	150 000
Kommunale avgifter		547 704	518 812	560 000	574 000
Energi, strøm		94 846	116 765	120 000	60 000
Renhold, fellesareal		91 991	51 557	60 000	100 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	243	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		432	1 140	1 000	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		693	0	0	0
Andel felleskostnad		263 315	400 000	450 000	450 000
Andre driftskostnader	4	12 953	12 457	10 000	17 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	263	0	0
Bomiljø		3 580	3 745	0	0
Avskrivninger	5	22 582	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 934 022</b>	<b>2 022 232</b>	<b>2 043 600</b>	<b>1 995 950</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 441 469</b>	<b>2 253 262</b>	<b>2 271 400</b>	<b>2 424 850</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		87 529	39 654	15 000	60 000
Rentekostnad		1 020 612	811 651	880 000	1 006 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-933 083</b>	<b>-771 997</b>	<b>-865 000</b>	<b>-946 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 265</b>	<b>1 406 400</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 508 386	1 481 265	1 406 400	0
Sum overføringer		1 508 386	1 481 265	1 406 400	0

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 13	65 675 108	65 675 108
Tomter	7, 13	8 243 440	8 243 440
Andre driftsmidler	6	2 235 605	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 154 153</b>	<b>73 918 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	1 317 937	1 283 128
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 317 937</b>	<b>1 283 128</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 472 090</b>	<b>75 201 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		2 000	3 600
Andre fordringer		12 188	27 327
Periodisert kostnad		47 853	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 041</b>	<b>30 927</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		1	1
Bankkonto drift		1 363 059	1 430 314
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 363 060</b>	<b>1 430 315</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 425 102</b>	<b>1 461 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	3 900	3 900
Oppjent egenkapital	9	17 097 422	15 589 036
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>17 101 322</b>	<b>15 592 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 13	17 860 070	16 707 744
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	4 606 857	4 874 955
Borettsinnskudd	11, 13	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	12	128 427	128 427
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 255 354</b>	<b>60 371 125</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		0	-32
Leverandørgjeld		493 429	460 163
Annen kortsiktig gjeld		47 087	238 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 516</b>	<b>698 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 795 870</b>	<b>61 069 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Jernbanegata Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ame Lyng  
Leder

\_\_\_\_\_  
Olav Nygaard  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjerstin Berget  
Styremedlem

Jernbanegata Borettslag



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	10 425	9 029
<b>Sum</b>	<b>10 425</b>	<b>9 029</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	93 000	93 000
<b>Sum</b>	<b>93 000</b>	<b>93 000</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	153 283	208 698
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 911	30 181
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	27 650	43 092
<b>Sum</b>	<b>195 844</b>	<b>281 971</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	0	2 378
7720 Generalforsamling	8 296	7 228
7770 Bank og kortgebyrer	2 927	2 852
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 730	0
<b>Sum</b>	<b>12 953</b>	<b>12 457</b>

### Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	22 582	0
<b>Sum</b>	<b>22 582</b>	<b>0</b>



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Solcelleanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	2 258 187
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 258 187
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 582
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 235 605
Årets avskrivninger :	22 582
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	25

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, dersom indikasjon på nedskrivning oppstår.

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 675 108	8 243 440
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 675 108	8 243 440
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 675 108	8 243 440
Anskaffelsesår :	2006	2006
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 317 937	1 283 128
<b>Sum</b>	<b>1 317 937</b>	<b>1 283 128</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	17 097 422	15 589 036
<b>Sum</b>	<b>17 101 322</b>	<b>15 592 936</b>



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Solcelle tak	
Lånenummer:	94947065054	94947050413
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 100 000	20 883 947
Lånesaldo 01.01:	0	16 707 744
Avdrag i perioden:	26 835	918 839
Opptak i perioden:	2 098 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 071 165</b>	<b>15 788 905</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 842 159	10 329 720
Andelssaldo 01.01:	0	4 874 954
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	268 097
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>4 606 857</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 071 165</b>	<b>20 395 761</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	16	562 456	8 999 296
	1	561 784	561 784
	9	444 044	3 996 396
	1	332 595	332 595
	5	288 622	1 443 110
	2	227 860	455 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947065054	1	77 623	77 623
	1	74 790	74 790
	1	71 957	71 957
	1	69 124	69 124
	4	66 291	265 164
	4	63 458	253 832
	4	60 625	242 500
	3	54 959	164 877
	3	52 126	156 378
	1	49 293	49 293
	2	47 877	95 754
	3	46 460	139 380
	2	43 627	87 254
	3	39 378	118 134
	1	37 961	37 961

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

**Pantegjeld**

1	36 545	36 545
1	35 129	35 129
1	33 712	33 712
1	32 296	32 296
1	29 463	29 463

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>38 660 000</b>	<b>38 660 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 12 - Andre innskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
<b>Sum</b>	<b>128 427</b>	<b>128 427</b>

### Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	17 860 070	16 707 744
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>56 520 070</b>	<b>55 367 744</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	67 910 713	65 675 108
<b>Sum</b>	<b>76 154 153</b>	<b>73 918 548</b>

Jernbanegata Borettslag



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegata Borettslag**

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Olav Nygaard (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	12.05.2025



## Styret i Jernbanegata Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

**Torsdag 22.05.2025 kl.18:00 Spiserom GBBL i Porsgrunn**

Torsdag 22.05.2025 kl.18:00

Spiserom GBBL i Porsgrunn

### 1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Godkjenning av årsregnskap

### 4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styrehonoraret for 2025 foreslås uendret fra 2024. Dvs. kr.93000.- totalt. Dette fordeler seg slik. Leder 66500.-, styremedlemmer 16000.- tils. og varamedl. Kr. 10500.- tils. Dette utgjør til sammen kr.93000.- som ligger inne i budsjettet for 2025.

### 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

### 6. Valg av valgkomite

### 7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling



**8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)**

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Jernbanegata Borettslag for 2024

### Generell informasjon

Jernbanegata Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Arne Lyng, Tollbugata 31  
Styremedlem, Olav Nygaard, Jernbanegata 33  
Styremedlem, Kjerstin Berget, Jernbanegata 23 H0202  
Varamedlem, Lene Gudrun Klevjer Iversen, Jernbanegata 29  
Varamedlem, Signe Turid Momrak Larsen, Jernbanegata 23 H0201  
Varamedlem, Gunn Turid Halsnes, Jernbanegata 23 H0403

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 7 styremøter, hvor 78 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 1 sak om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Renten på våre felleslån er på slutten året 5.75 % og den økonomiske situasjonen har vært fulgt løpende av styret.

Ringeklokker og calling anlegg i noen oppganger skapt en del frustrasjon.

Derfor er ringeklokker og calling byttet til en nyere type med video i oppgang 23,27, 29 og 33

Minner om at det må søkes styret om tillatelse til å lade el.biler /hybridbiler.

Oppfølging av utarbeidet vedlikeholds rapport fra PBBL teknisk til borettslaget.

Det ble en ny ordning vedr. farlig avfall. Rødebokser er plassert i søplehus.

Det har også vært en del reparasjon/ utskiftning av avtrekksvifter på taket.

Noen vegger i garasjen har blitt malt.

Leie av søppelcontainer viser seg å være populært.

Solcelleanlegget på taket ble satt i drift september.



Det har blitt freset et spor i gulvet på utsiden av inngang 29 og bort til pumpekum.

## Fremtidsplaner

Borettslagets økonomi har høy prioritet og blir nøye fulgt opp på alle styremøter.

Oppfølging av utarbeidet vedlikeholds rapport fra PBBL teknisk til borettslaget.

Generell oppfølging av bygningsvedlikehold og av uteområdene.

Generell oppfølging av installasjoner, tak og avløp på tak.

Styret jobber med oppfølging vedr. solcelleanlegg på taket.

Styret vurderer en annen løsning i forhold til ladestasjoner i garasjen, da behovet vil øke fremover og at dagens løsning ikke har nok kapasitet i sikringsskapet.

Leie av søppelcontainer viser seg å være populært og vil bli videreført.

Styret må på sikt vurdere endring av lysanlegget i garasjen, da dagens type lysrør har gått ut av produksjon og er vanskelig å skaffe.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2025



## Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	762 385	690 922
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 508 386	1 481 265
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	22 582	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-2 258 187	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	884 229	-1 239 437
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-34 809	-170 365
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>122 201</b>	<b>71 463</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>884 586</b>	<b>762 385</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>872 397</b>	<b>735 058</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 226 460	2 199 924	2 200 000	2 399 000
Innkrevde felleskostnader renter		940 283	813 002	880 000	1 006 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		919 150	965 799	940 000	1 011 000
Nedkvittering IN-lån		268 097	272 750	280 000	0
Andre inntekter		4 800	15 600	15 000	4 800
Målingsbasert inntekt		5 885	3 020	0	0
Salgsinntekter		10 816	5 400	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 375 491</b>	<b>4 275 494</b>	<b>4 315 000</b>	<b>4 420 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	10 425	9 029	9 500	10 800
Styrehonorar	2	93 000	93 000	93 000	93 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 113	13 113	13 500	13 000
Forretningsførerhonorar		115 038	110 106	111 700	120 200
Teknisk forvaltningsavtale		23 868	22 815	23 500	25 000
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	9 750
Kontigent NBBL		4 680	4 680	4 600	4 600
Sikringsfond felleskostnader		4 914	4 914	5 000	4 600
Vaktmester tjenester		106 099	0	0	0
Andre tjenester		0	0	2 000	0
Sommer og vinterkostnader		39 821	36 957	34 000	50 000
Vedlikehold	3	195 844	281 971	373 000	314 000
Serviceavtaler		137 766	153 221	0	0
Kabel-tv		143 559	179 645	165 000	150 000
Kommunale avgifter		547 704	518 812	560 000	574 000
Energi, strøm		94 846	116 765	120 000	60 000
Renhold, fellesareal		91 991	51 557	60 000	100 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	243	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		432	1 140	1 000	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		693	0	0	0
Andel felleskostnad		263 315	400 000	450 000	450 000
Andre driftskostnader	4	12 953	12 457	10 000	17 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		0	263	0	0
Bomiljø		3 580	3 745	0	0
Avskrivninger	5	22 582	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 934 022</b>	<b>2 022 232</b>	<b>2 043 600</b>	<b>1 995 950</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 441 469</b>	<b>2 253 262</b>	<b>2 271 400</b>	<b>2 424 850</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		87 529	39 654	15 000	60 000
Rentekostnad		1 020 612	811 651	880 000	1 006 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-933 083</b>	<b>-771 997</b>	<b>-865 000</b>	<b>-946 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 508 386</b>	<b>1 481 265</b>	<b>1 406 400</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 508 386	1 481 265	1 406 400	0
Sum overføringer		1 508 386	1 481 265	1 406 400	0

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 13	65 675 108	65 675 108
Tomter	7, 13	8 243 440	8 243 440
Andre driftsmidler	6	2 235 605	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 154 153</b>	<b>73 918 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	1 317 937	1 283 128
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 317 937</b>	<b>1 283 128</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>77 472 090</b>	<b>75 201 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		2 000	3 600
Andre fordringer		12 188	27 327
Periodisert kostnad		47 853	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 041</b>	<b>30 927</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		1	1
Bankkonto drift		1 363 059	1 430 314
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 363 060</b>	<b>1 430 315</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 425 102</b>	<b>1 461 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>



## Balanse pr 31.12.24 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	3 900	3 900
Oppjent egenkapital	9	17 097 422	15 589 036
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>17 101 322</b>	<b>15 592 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 13	17 860 070	16 707 744
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	4 606 857	4 874 955
Borettsinnskudd	11, 13	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	12	128 427	128 427
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 255 354</b>	<b>60 371 125</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		0	-32
Leverandørgjeld		493 429	460 163
Annen kortsiktig gjeld		47 087	238 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 516</b>	<b>698 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 795 870</b>	<b>61 069 982</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 897 192</b>	<b>76 662 918</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Jernbanegata Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ame Lyng  
Leder

\_\_\_\_\_  
Olav Nygaard  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjerstin Berget  
Styremedlem

Jernbanegata Borettslag



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	10 425	9 029
<b>Sum</b>	<b>10 425</b>	<b>9 029</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	93 000	93 000
<b>Sum</b>	<b>93 000</b>	<b>93 000</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	153 283	208 698
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 911	30 181
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	27 650	43 092
<b>Sum</b>	<b>195 844</b>	<b>281 971</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	0	2 378
7720 Generalforsamling	8 296	7 228
7770 Bank og kortgebyrer	2 927	2 852
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 730	0
<b>Sum</b>	<b>12 953</b>	<b>12 457</b>

### Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	22 582	0
<b>Sum</b>	<b>22 582</b>	<b>0</b>



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Solcelleanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	2 258 187
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 258 187
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 582
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 235 605
Årets avskrivninger :	22 582
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	25

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, dersom indikasjon på nedskrivning oppstår.

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 675 108	8 243 440
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 675 108	8 243 440
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 675 108	8 243 440
Anskaffelsesår :	2006	2006
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 317 937	1 283 128
<b>Sum</b>	<b>1 317 937</b>	<b>1 283 128</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	17 097 422	15 589 036
<b>Sum</b>	<b>17 101 322</b>	<b>15 592 936</b>



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Solcelle tak	
Lånenummer:	94947065054	94947050413
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 100 000	20 883 947
Lånesaldo 01.01:	0	16 707 744
Avdrag i perioden:	26 835	918 839
Opptak i perioden:	2 098 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 071 165</b>	<b>15 788 905</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 842 159	10 329 720
Andelssaldo 01.01:	0	4 874 954
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	268 097
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>4 606 857</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 071 165</b>	<b>20 395 761</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	16	562 456	8 999 296
	1	561 784	561 784
	9	444 044	3 996 396
	1	332 595	332 595
	5	288 622	1 443 110
	2	227 860	455 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947065054	1	77 623	77 623
	1	74 790	74 790
	1	71 957	71 957
	1	69 124	69 124
	4	66 291	265 164
	4	63 458	253 832
	4	60 625	242 500
	3	54 959	164 877
	3	52 126	156 378
	1	49 293	49 293
	2	47 877	95 754
	3	46 460	139 380
	2	43 627	87 254
	3	39 378	118 134
	1	37 961	37 961

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

**Pantegjeld**

1	36 545	36 545
1	35 129	35 129
1	33 712	33 712
1	32 296	32 296
1	29 463	29 463

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>38 660 000</b>	<b>38 660 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 12 - Andre innskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
<b>Sum</b>	<b>128 427</b>	<b>128 427</b>

### Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	17 860 070	16 707 744
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>56 520 070</b>	<b>55 367 744</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	67 910 713	65 675 108
<b>Sum</b>	<b>76 154 153</b>	<b>73 918 548</b>



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegata Borettslag**

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Olav Nygaard (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	12.05.2025



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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 den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HNCXW-XXWMM-J3Y48-3QEA6-OET0V-SJMMI



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-13 11:18:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HNCXW-XXWMM-J3YA8-3QEA6-OET0V-SIMMI

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



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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 den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HNCXW-XXWMM-J3YA8-3QEA6-OET0V-SJMMI



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-13 11:18:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HNCXW-XXWMM-J3YA8-3QEA6-OET0V-SIMMI

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