



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 151 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vektargata 3A  
7650 VERDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Anne Grete Hojem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.06.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note    | 2023             | 2022             |
|--|---------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |         |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |         |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 |         | 1 585 260        | 1 494 996        |
| Annen driftsinntekt                          |         | 155 441          | 155 309          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |         | <b>1 740 701</b> | <b>1 650 305</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |         |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 1       | 100 667          | 98 073           |
| Annen driftskostnad                          | 2,3,4,5 | 629 550          | 666 435          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |         | <b>730 217</b>   | <b>764 506</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |         | <b>1 010 484</b> | <b>885 799</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |         |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |         | 1 312            | 969              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |         | <b>1 312</b>     | <b>969</b>       |
| Annen rentekostnad                           |         | 179 078          | 156 970          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |         | <b>-177 766</b>  | <b>-156 001</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |         | <b>-177 766</b>  | <b>-156 001</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |         | <b>832 718</b>   | <b>729 796</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |         | <b>832 718</b>   | <b>729 796</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |         | <b>832 718</b>   | <b>729 798</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |         |                  |                  |
| Overføring til/fra fond                      | 9       | -40 000          | -40 000          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |         | <b>-40 000</b>   | <b>-40 000</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 6,12 | 26 002 202        | 26 002 202        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                | 7    | 0                 | 8 684             |
| Andre fordringer                               | 8    | 140 026           | 132 994           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>140 026</b>    | <b>141 678</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 840 148           | 721 060           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>840 148</b>    | <b>721 060</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>980 175</b>    | <b>862 738</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>26 982 376</b> | <b>26 864 940</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>1 800</b>      | <b>1 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>8 982 675</b>  | <b>8 189 957</b>  |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>9 064 474</b>  | <b>8 231 757</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 10,11       | 17 739 413        | 18 458 371        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>17 739 413</b> | <b>18 458 371</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | 12          | <b>17 739 413</b> | <b>18 458 371</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 152 254           | 143 723           |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 26 235            | 31 090            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>178 489</b>    | <b>174 812</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>17 917 902</b> | <b>18 633 183</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>26 982 376</b> | <b>26 864 940</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379588

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 151 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vektargata 3A  
7650 VERDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Anne Grete Hojem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 952 151 444  
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 |             | 1 585 260        | 1 494 996        |
| Annen driftsinntekt                          |             | 155 441          | 155 309          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 740 701</b> | <b>1 650 305</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 1           | 100 667          | 98 073           |
| Annen driftskostnad                          | 2, 3, 4, 5  | 629 550          | 666 435          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>730 217</b>   | <b>764 506</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>1 010 484</b> | <b>885 799</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 1 312            | 969              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>1 312</b>     | <b>969</b>       |
| Annen rentekostnad                           |             | 179 078          | 156 970          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>-177 766</b>  | <b>-156 001</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-177 766</b>  | <b>-156 001</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>832 718</b>   | <b>729 796</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>832 718</b>   | <b>729 796</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>832 718</b>   | <b>729 798</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføring til/fra fond                      | 9           | -40 000          | -40 000          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-40 000</b>   | <b>-40 000</b>   |



Organisasjonsnr: 952 151 444  
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|   |      |                   |                   |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 6,12 | 26 002 202        | 26 002 202        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |      | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                       |   |                |                |
|-----------------------|---|----------------|----------------|
| Kundefordringer       | 7 | 0              | 8 684          |
| Andre fordringer      | 8 | 140 026        | 132 994        |
| <b>Sum fordringer</b> |   | <b>140 026</b> | <b>141 678</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 840 148        | 721 060        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>840 148</b> | <b>721 060</b> |

|                         |  |                |                |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>980 175</b> | <b>862 738</b> |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>26 982 376</b> | <b>26 864 940</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |  |              |              |
|---------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |  | <b>1 800</b> | <b>1 800</b> |
|---------------------------------|--|--------------|--------------|

#### Opptjent egenkapital

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>8 982 675</b> | <b>8 189 957</b> |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

|                        |  |                  |                  |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>9 064 474</b> | <b>8 231 757</b> |
|------------------------|--|------------------|------------------|

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

|                                   |       |                   |                   |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 10,11 | 17 739 413        | 18 458 371        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>17 739 413</b> | <b>18 458 371</b> |



|                                 |    |            |            |
|---------------------------------|----|------------|------------|
| Sum langsiktig gjeld            | 12 | 17 739 413 | 18 458 371 |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |    |            |            |
| Leverandørgjeld                 |    | 152 254    | 143 723    |
| Annen kortsiktig gjeld          |    | 26 235     | 31 090     |
| Sum kortsiktig gjeld            |    | 178 489    | 174 812    |
| Sum gjeld                       |    | 17 917 902 | 18 633 183 |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | 26 982 376 | 26 864 940 |



Organisasjonsnr: 952 151 444  
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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 2023 Jernbanegata 4-10 Borettslag 952151444

Disponible midler

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB                   | 687 926          | 676 478          |
| <b>B. Endringer disponible midler</b>     |                  |                  |
| Årets resultat                            | 832 718          | 729 798          |
| Avdrag langsiktig gjeld                   | -563 517         | -563 041         |
| Inntektsføring IN                         | -155 441         | -155 309         |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>113 760</b>   | <b>11 448</b>    |
| <b>C. Disponible midler UB</b>            | <b>801 686</b>   | <b>687 926</b>   |
| <br>                                      |                  |                  |
| Omløpsmidler                              | 980 175          | 862 738          |
| - Kortsiktig gjeld                        | 178 489          | 174 812          |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>801 686</b>   | <b>687 926</b>   |



## Resultat 2023 Jernbanegata 4-10 Borettslag 952151444

|   | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                     |      | 725 892          | 661 236          | 725 843          | 786 015          |
| Renter  |      | 188 016          | 154 328          | 188 000          | 168 240          |
| Avdrag  |      | 563 568          | 571 648          | 563 517          | 579 746          |
| TV/Internett                                  |      | 107 784          | 107 784          | 107 784          | 118 584          |
| Andre driftsinntekter                         |      | 155 441          | 155 309          | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>1 740 701</b> | <b>1 650 305</b> | <b>1 585 144</b> | <b>1 652 585</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnader / styrehonorar                 | 1    | 100 667          | 98 073           | 87 755           | 96 905           |
| Revisjonshonorar                              |      | 6 740            | 6 443            | 7 000            | 7 100            |
| Forretningsførerhonorar                       |      | 62 645           | 55 655           | 65 388           | 68 530           |
| Andre forvaltningstjenester                   |      | 13 225           | 11 875           | 12 000           | 12 000           |
| Andre fremmede tjenester                      |      | 19 490           | 39 541           | 10 750           | 14 250           |
| Vedlikehold                                   | 2    | 98 900           | 124 999          | 125 750          | 167 310          |
| Renhold, fellesareal                          |      | 748              | 82               | 1 500            | 1 500            |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar             |      | 9 479            | 2 557            | 1 500            | 5 500            |
| TV/Internett                                  |      | 107 783          | 102 384          | 107 784          | 118 584          |
| Forsikring                                    | 3    | 55 603           | 52 059           | 55 700           | 58 800           |
| Energi og strøm                               |      | 22 757           | 22 083           | 35 000           | 35 000           |
| Kontorekvisita, trykksaker                    |      | 2 945            | 1 099            | 7 500            | 4 500            |
| Porto   |      | 1 532            | 739              | 1 500            | 1 500            |
| Kontingenter                                  |      | 6 669            | 6 687            | 7 200            | 7 200            |
| Kommunale avgifter                            | 4    | 209 522          | 228 519          | 256 500          | 254 620          |
| Andre driftsutgifter                          | 5    | 6 763            | 7 348            | 5 800            | 6 300            |
| Bomiljø                                       |      | 4 749            | 4 365            | 5 000            | 5 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                    |      | <b>730 217</b>   | <b>764 506</b>   | <b>793 627</b>   | <b>864 599</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>1 010 484</b> | <b>885 799</b>   | <b>791 517</b>   | <b>787 986</b>   |
| <b>Finansinntekt og -kostnad</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                                |      | 1 312            | 969              | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                  |      | 179 078          | 156 970          | 188 000          | 168 240          |
| <b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>  |      | <b>-177 766</b>  | <b>-156 001</b>  | <b>-188 000</b>  | <b>-168 240</b>  |
| <b>Resultat som overføres fri egenkapital</b> |      | <b>832 718</b>   | <b>729 798</b>   | <b>603 517</b>   | <b>619 746</b>   |
| Av dette overføres til fond                   | 9    | -40 000          | -40 000          | 0                | 0                |

Jernbanegata 4-10 Borettslag



## Balanse 2023 Jernbanegata 4-10 Borettslag 952151444

|                                  | Note  | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 6, 12 | 26 002 202        | 26 002 202        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Aksjer</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Husleierestanser                 | 7     | 0                 | 8 684             |
| Andre kortsiktige fordringer     | 8     | 140 026           | 132 994           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |       |                   |                   |
| Innstående på bankkonti          |       | 840 148           | 721 060           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>980 175</b>    | <b>862 738</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>26 982 376</b> | <b>26 864 940</b> |

Jernbanegata 4-10 Borettslag



## Balanse 2023 Jernbanegata 4-10 Borettslag 952151444

|                                     | Note      | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |           |                   |                   |
| Innskutt egenkapital                |           | 1 800             | 1 800             |
| Fond/ avsetninger                   | 9         | 80 000            | 40 000            |
| Opptjent egenkapital                |           | 8 189 957         | 8 189 957         |
| Årets resultat                      |           | 792 718           | 0                 |
| <b>Sum egenkapital</b>              |           | <b>9 064 474</b>  | <b>8 231 757</b>  |
| <b>Gjeld</b>                        |           |                   |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Husbanken                           | 10        | 5 863 755         | 6 427 272         |
| Borettsinnskudd                     | 11        | 10 258 200        | 10 258 200        |
| Innbetalt på IN                     | 11        | 1 617 458         | 1 772 899         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         | <b>12</b> | <b>17 739 413</b> | <b>18 458 371</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |           | 152 254           | 143 723           |
| Skyldig off. myndigheter            |           | 6 097             | 9 248             |
| Annen kortsiktig gjeld              |           | 20 138            | 21 842            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |           | <b>178 489</b>    | <b>174 812</b>    |
| <b>SUM GJELD</b>                    |           | <b>17 917 902</b> | <b>18 633 183</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           | <b>26 982 376</b> | <b>26 864 940</b> |

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

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

\_\_\_\_\_  
Anne Grete Hojem  
Leder

\_\_\_\_\_  
Hilde Heimstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rolf Mård Eliasson  
Styremedlem

Jernbanegata 4-10 Borettslag



## Noter 2023 Jernbanegata 4-10 Borettslag 952151444

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

### Note 1 - Lønnskostnader/honorar

|  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| Lønn til ansatte                                   | 53 520         | 20 188        |
| Timelønn   | 0              | 32 191        |
| Feriepenger  | 0              | 3 283         |
| Påløpte feriepenger over 60 år                     | 0              | 348           |
| Feriepenger beregnet                               | 6 207          | 2 443         |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling      | 28 500         | 27 500        |
| Arbeidsgiveravgift                                 | 11 565         | 11 263        |
| Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn             | 0              | 512           |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader | 875            | 344           |
| <b>Sum</b>   | <b>100 667</b> | <b>98 073</b> |

Det har vært ansatte i selskapet i løpet av året til vasking av fellesområder og forefallende utarbeide. Disse leverer timeliste. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 2 - Vedlikehold

|  | 2023          | 2022           |
|--|---------------|----------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger        | 34 750        | 62 563         |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg     | 12 075        | 58 968         |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde        | 295           | 3 468          |
| Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester | 299           | 0              |
| Løpende drifts- og serviceavtaler          | 51 480        | 0              |
| <b>Sum</b>                                 | <b>98 900</b> | <b>124 999</b> |

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

### Note 3 - Forsikring

|                                     | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Forsikringspremie                   | 53 225        | 49 844        |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 2 378         | 2 215         |
| <b>Sum</b>                          | <b>55 603</b> | <b>52 059</b> |

### Note 4 - Kommunale avgifter

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 113 837        | 134 479        |
| Eiendomsskatt                | 95 685         | 94 040         |
| <b>Sum</b>                   | <b>209 522</b> | <b>228 519</b> |

## Noter



## Noter 2023 Jernbanegata 4-10 Borettslag 952151444

### Note 5 - Andre driftsutgifter

|                             | 2023         | 2022         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Generalforsamling/styremøte | 2 080        | 1 860        |
| Bank og kortgebyrer         | 3 452        | 3 498        |
| Andre kostnader             | 1 231        | 1 990        |
| <b>Sum</b>                  | <b>6 763</b> | <b>7 348</b> |

### Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

|                                      | Bygninger  |
|--------------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 26 002 202 |
| Årets tilgang :                      | 0          |
| Årets avgang :                       | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 26 002 202 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 26 002 202 |
| Anskaffelsesår :                     | 2002       |
| Antatt levetid i år :                |            |

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

### Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

|                           | 2023     | 2022         |
|---------------------------|----------|--------------|
| Restanser felleskostnader | 0        | 8 684        |
| <b>Sum</b>                | <b>0</b> | <b>8 684</b> |

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

### Note 8 - Andre fordringer

|                 | 2023           | 2022           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalt | 140 026        | 132 994        |
| <b>Sum</b>      | <b>140 026</b> | <b>132 994</b> |

### Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 40 000,- av resultatet til fremtidig vedlikehold. Totalt er det avsatt kr. 80 000,-

## Noter



## Noter 2023 Jernbanegata 4-10 Borettslag 952151444

### Note 10 - Pantegjeld

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>Husbanken</b>        |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>14621099</b>         |
| Lånetype:                          | Annuitet                |
| Opptaksår:                         | 2010                    |
| Rentesats:                         | 2.869 %                 |
| Betingelser:                       | Fast rente til 01.07.25 |
| Beregnet innfridd:                 | 01.12.2032              |
| <b>Opprinnelig lånebeløp:</b>      | <b>13 384 107</b>       |
| Lånesaldo 01.01:                   | 6 427 272               |
| Avdrag i perioden:                 | 563 517                 |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>5 863 755</b>        |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 2 792 338               |
| Andelssaldo 01.01:                 | 1 772 899               |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                       |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 155 441                 |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>1 617 458</b>        |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>7 481 213</b>        |

### Pantegjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1            | 484 876           | 484 876         |
|   | 4            | 443 246           | 1 772 984       |
|   | 2            | 433 034           | 866 068         |
|   | 7            | 391 404           | 2 739 828       |

Det er inngått avtaler om individuell nedbetaling for borettslaget.

### Note 11 - Borettsinnskudd

|                             | 2023              | 2022              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd             | 10 258 200        | 10 258 200        |
| IN innskudd fra andelseiere | 1 617 458         | 1 772 899         |
| <b>Sum</b>                  | <b>11 875 658</b> | <b>12 031 099</b> |

Opprinnelig innskudd fra 2002 er på kr. 10 258 200,- I tillegg kommer innskudd fra IN-ordning på kr. 1 617 458,- Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 17 739 413,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 26 002 202,-

## Noter



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata 4-10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegata 4-10 Borettslag**

|             |                            |            |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder  | Anne Grete Hojem (sign.)   | 27.02.2024 |
| Styremedlem | Rolf Mård Eliasson (sign.) | 26.02.2024 |
| Styremedlem | Hilde Heimstad (sign.)     | 25.02.2024 |



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Hamnegata 20  
7714 Steinkjer

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 4-10 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata 4-10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better  
working world

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 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 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 21. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

Tore Eggen  
statsautorisert revisor