



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 01.07.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.03.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 568 483	3 626 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 568 482</b>	<b>3 626 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	96 985	96 985
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 765 497	1 568 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 862 481</b>	<b>1 665 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 706 001</b>	<b>1 961 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 038	5 449
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 038</b>	<b>5 449</b>
Annen finanskostnad		485 266	574 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>485 266</b>	<b>574 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-482 228</b>	<b>-569 114</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 170</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 172</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 172</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	73 918 548	73 918 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 918 548</b>	<b>73 918 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	7	808 001	656 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>808 001</b>	<b>656 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 726 549</b>	<b>74 575 403</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	20 369
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>20 369</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		885 496	1 157 739
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>885 496</b>	<b>1 157 739</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>885 496</b>	<b>1 178 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	11 018 232	9 794 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 018 232</b>	<b>9 794 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>11 022 132</b>	<b>9 798 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	20 883 947	21 962 163
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1,12	43 592 817	43 840 863
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 476 764</b>	<b>65 803 026</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 476 764</b>	<b>65 803 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 651	273
Annen kortsiktig gjeld	13	105 498	151 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 149</b>	<b>152 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 589 913</b>	<b>65 955 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534968

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 01.07.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 568 483	3 626 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 568 482</b>	<b>3 626 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	96 985	96 985
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 765 497	1 568 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 862 481</b>	<b>1 665 018</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 706 001</b>	<b>1 961 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 038	5 449
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 038</b>	<b>5 449</b>
Annen finanskostnad		485 266	574 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>485 266</b>	<b>574 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-482 228</b>	<b>-569 114</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 170</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 172</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 172</b>



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	73 918 548	73 918 548
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 918 548</b>	<b>73 918 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	7	808 001	656 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>808 001</b>	<b>656 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 726 549</b>	<b>74 575 403</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	20 369
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>20 369</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		885 496	1 157 739
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>885 496</b>	<b>1 157 739</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>885 496</b>	<b>1 178 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	11 018 232	9 794 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 018 232</b>	<b>9 794 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 022 132</b>	<b>9 798 359</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,12	20 883 947	21 962 163
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11,1	43 592 817	43 840 863
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 476 764</b>	<b>65 803 026</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 476 764</b>	<b>65 803 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 651	273
Annen kortsiktig gjeld	13	105 498	151 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 149</b>	<b>152 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 589 913</b>	<b>65 955 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	1 025 982	1 138 056
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 223 773	1 392 172
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-1 326 262	-1 292 479
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-151 145	-211 768
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-253 634</b>	<b>-112 075</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>772 347</b>	<b>1 025 982</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>772 347</b>	<b>1 005 682</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 749 948	1 749 948	1 750 000	2 000 000
Innkrevde felleskostnader renter		486 429	575 425	596 000	359 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 076 200	1 050 202	1 047 000	1 162 000
Nedkittering IN-lån		248 046	241 728	280 000	300 000
Andre inntekter		7 860	9 000	0	8 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 568 482</b>	<b>3 626 304</b>	<b>3 673 000</b>	<b>3 829 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 187	6 004	6 200	6 400
Styrehonorar	2	85 000	85 000	85 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 985	11 985	12 000	13 500
Forretningsførerhonorar		87 306	84 816	83 000	87 000
Teknisk forvaltningsavtale		19 048	18 486	18 500	18 800
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	7 800
Kontigent NBBL		4 095	4 095	3 800	4 300
Sikringsfond felleskostnader		3 978	3 978	4 000	4 200
Forretningsførsel IN		10 146	9 852	9 500	9 850
Andre tjenester	3	7 656	0	9 000	2 000
Brøyting - strøing		9 854	0	24 000	0
Plenklipp		29 124	14 200	20 000	30 000
Vedlikehold	4	189 294	129 836	236 000	286 000
Vedlikehold heis		115 588	18 579	25 000	40 000
Serviceavtale heis		110 148	107 345	120 000	125 000
Periodisk kontroll heis		0	19 200	0	20 000
Kabel-tv		132 519	151 510	125 000	125 000
Kommunale avgifter		531 900	482 387	400 000	540 000
Energi, strøm		70 929	91 996	100 000	100 000
Renhold, fellesareal		67 413	62 562	70 000	85 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	649	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 563	999	1 000	1 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		3 331	3 738	7 000	7 000
Andel felleskostnad		345 923	330 278	350 000	360 000
Andre driftskostnader	5	11 696	14 307	12 150	16 150
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	2 845	0	0
Bomiljø		0	2 573	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 862 481</b>	<b>1 665 018</b>	<b>1 728 950</b>	<b>1 979 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 706 001</b>	<b>1 961 286</b>	<b>1 944 050</b>	<b>1 850 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 038	5 449	5 000	3 000
Rentekostnad		485 266	574 563	452 101	359 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-482 228</b>	<b>-569 114</b>	<b>-447 101</b>	<b>-356 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 172</b>	<b>1 496 949</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 223 773	1 392 172	0	0
Sum overføringer		1 223 773	1 392 172	0	0

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 12	65 675 108	65 675 108
Tomter	6, 12	8 243 440	8 243 440
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 918 548</b>	<b>73 918 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	808 001	656 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>808 001</b>	<b>656 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 726 549</b>	<b>74 575 403</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	20 299
Andre leierestanser		0	70
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>20 369</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		885 496	1 157 739
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>885 496</b>	<b>1 157 739</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>885 496</b>	<b>1 178 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	8	11 018 232	9 794 459
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 022 132</b>	<b>9 798 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 12	20 883 947	21 962 163
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	4 804 390	5 052 436
Borettsinnskudd	10, 12	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	11	128 427	128 427
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 476 764</b>	<b>65 803 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 651	273
Annen kortsiktig gjeld	13	105 498	151 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 149</b>	<b>152 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 589 913</b>	<b>65 955 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Jernbanegata Borettslag

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

Arne Lyng  
Leder

Tore Rex Lundgren  
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 regnskapsskikk.

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.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 187	6 004
<b>Sum</b>	<b>6 187</b>	<b>6 004</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	85 000	85 000
<b>Sum</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	7 656	0
<b>Sum</b>	<b>7 656</b>	<b>0</b>

Jernbanegata Borettslag



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	126 238	6 360
6602 Vedlikehold VVS	6 725	82 200
6603 Vedlikehold av el.anlegg	51 817	35 276
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 514	0
6630 Egenandel skader	0	6 000
<b>Sum</b>	<b>189 294</b>	<b>129 836</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	3 421	2 836
6609 Andre driftskostnader	75	605
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 523	6 703
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	400
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 381	2 485
<b>Sum</b>	<b>11 696</b>	<b>14 307</b>

### Note 6 - 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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	808 001	656 856
<b>Sum</b>	<b>808 001</b>	<b>656 856</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.



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

## Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	11 018 232	9 794 459
<b>Sum</b>	<b>11 022 132</b>	<b>9 798 359</b>

## Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	94947050413	26108487479	26108487460
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2013	2013
Rentesats:	1.55 %	1.75 %	1.75 %
Betingelser:		pt. lån	pt. lån
Beregnet innfridd:	30.09.2036	30.12.2020	30.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	20 883 947	17 755 000	16 839 438
Lånesaldo 01.01:	0	12 494 252	9 467 911
Avdrag i perioden:	0	12 494 252	9 467 911
Opptak i perioden:	20 883 947	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>20 883 947</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 796 653	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	1 368 181	3 684 255
Innbetalt IN i perioden:	4 804 390	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 368 181	3 684 255
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>4 804 390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>25 688 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	18	708 410	12 751 380
	1	707 563	707 563
	9	559 271	5 033 439
	5	363 518	1 817 590
	2	286 988	573 976

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

## Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>38 660 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

**Note 11 - Andre innskudd**

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
<b>Sum</b>	<b>128 427</b>	<b>128 427</b>

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	25 688 337	27 014 599
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>64 348 337</b>	<b>65 674 599</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	65 675 108	65 675 108
<b>Sum</b>	<b>73 918 548</b>	<b>73 918 548</b>

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	7 721	0
2990 Gjeld til Sameie Jernbanegata 23-33	97 777	151 854
<b>Sum</b>	<b>105 498</b>	<b>151 854</b>

Jernbanegata Borettslag



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegata Borettslag**

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	13.02.2021
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	12.02.2021
Styremedlem	Tore Rex Lundgren (sign.)	13.02.2021



## **Styret i Jernbanegata Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Onsdag 24.03.2021 kl.18:00  
Møtested er ikke fastsatt

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 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 Valg av referent**
- 1.8 Evt. valg av tellekorps**
- 1.9 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret for 2021 foreslåes endret fra kr.85000.- til kr.90000.- . Dette fordeler seg slik. Leder 65000.-, styremedlemmer 15000.- tils. og varamedl. Kr. 9900.- tils. Dette utgjør til sammen kr.89900.- som ligger inne i budsjettet for 2021.

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00**

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

Det var ikke innkommet noen forslag fra andelseiere innen fristen.



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.

### **9. Valg av representanter til sameiets styre**

Leder av borettslaget - styremedlem i sameiet - velges for 2 år

Tore Rex Lundgren - styremedlem i sameiet - Ikke på valg

Sekretær i borettslaget- varamedlem i sameiet - velges for 2 år



## Årsmelding fra styret i Jernbanegata Borettslag for 2020

### 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, Tore Rex Lundgren, Jernbanegata 33  
Styremedlem, Kjerstin Berget, Jernbanegata 23 H0202  
Varamedlem, Lene Gudrun Klevjer Iversen, Jernbanegata 29  
Varamedlem, Kari Grave, Jernbanegata 33 H0302  
Varamedlem, Gunnar Johannessen, Jernbanegata 29 H0301

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 42 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Leie av container var et populært tiltak. Mange benyttet muligheten for å rydde.

Det er byttet dør i kjeller til oppgang 29.

Takvifter er et tilbake vendende vedlikeholdsproblem.

Dørautomatikk i oppgang 23 er også et tilbakevendende vedlikeholdsproblem.

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

Renten på våre felleslån er på slutten året 1.99 % og den økonomiske situasjonen har vært fulgt løpende av styret.

Styret har vedtatt å refinansiere boliglånet og bytte bank gjeldene fra 2021.

Borettslaget har innhentet tilbudspriser fra rørleggere for beboere som ønsker å fornye litt på sine bad.

### Fremtidsplaner

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



Oppfølging av utarbeidet vedlikeholds rapport fra PBBL til borettslaget.

Styret jobber med en endring av dørautomatikk på hoveddørene.

Generell oppfølging av bygningsvedlikehold og av uteområdene.

Noe kledning på søplebod må rehabiliteres.

Generell oppfølging av installasjoner, tak og avløp på tak.

Styret planlegger en brannøvelse for beboerne såfremt Corona situasjonen tillater det

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	1 025 982	1 138 056
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 223 773	1 392 172
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 326 262	-1 292 479
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-151 145	-211 768
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-253 634</b>	<b>-112 075</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>772 347</b>	<b>1 025 982</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>772 347</b>	<b>1 005 682</b>

Jernbanegata Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 749 948	1 749 948	1 750 000	2 000 000
Innkrevde felleskostnader renter		486 429	575 425	596 000	359 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 076 200	1 050 202	1 047 000	1 162 000
Nedkittering IN-lån		248 046	241 728	280 000	300 000
Andre inntekter		7 860	9 000	0	8 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 568 482</b>	<b>3 626 304</b>	<b>3 673 000</b>	<b>3 829 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 187	6 004	6 200	6 400
Styrehonorar	2	85 000	85 000	85 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 985	11 985	12 000	13 500
Forretningsførerhonorar		87 306	84 816	83 000	87 000
Teknisk forvaltningsavtale		19 048	18 486	18 500	18 800
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	7 800
Kontigent NBBL		4 095	4 095	3 800	4 300
Sikringsfond felleskostnader		3 978	3 978	4 000	4 200
Forretningsførsel IN		10 146	9 852	9 500	9 850
Andre tjenester	3	7 656	0	9 000	2 000
Brøyting - strøing		9 854	0	24 000	0
Plenkilpp		29 124	14 200	20 000	30 000
Vedlikehold	4	189 294	129 836	236 000	286 000
Vedlikehold heis		115 588	18 579	25 000	40 000
Serviceavtale heis		110 148	107 345	120 000	125 000
Periodisk kontroll heis		0	19 200	0	20 000
Kabel-tv		132 519	151 510	125 000	125 000
Kommunale avgifter		531 900	482 387	400 000	540 000
Energi, strøm		70 929	91 996	100 000	100 000
Renhold, fellesareal		67 413	62 562	70 000	85 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	649	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 563	999	1 000	1 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		3 331	3 738	7 000	7 000
Andel felleskostnad		345 923	330 278	350 000	360 000
Andre driftskostnader	5	11 696	14 307	12 150	16 150
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	2 845	0	0
Borniljø		0	2 573	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 862 481</b>	<b>1 665 018</b>	<b>1 728 950</b>	<b>1 979 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 706 001</b>	<b>1 961 286</b>	<b>1 944 050</b>	<b>1 850 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 038	5 449	5 000	3 000
Rentekostnad		485 266	574 563	452 101	359 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-482 228</b>	<b>-569 114</b>	<b>-447 101</b>	<b>-356 000</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 172</b>	<b>1 496 949</b>	<b>1 494 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 223 773	1 392 172	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 223 773</b>	<b>1 392 172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 12	65 675 108	65 675 108
Tomter	6, 12	8 243 440	8 243 440
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 918 548</b>	<b>73 918 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	808 001	656 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>808 001</b>	<b>656 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 726 549</b>	<b>74 575 403</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	20 299
Andre leierestanser		0	70
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>20 369</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		885 496	1 157 739
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>885 496</b>	<b>1 157 739</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>885 496</b>	<b>1 178 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	8	11 018 232	9 794 459
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 022 132</b>	<b>9 798 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 12	20 883 947	21 962 163
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	4 804 390	5 052 436
Borettsinnskudd	10, 12	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	11	128 427	128 427
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 476 764</b>	<b>65 803 026</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 651	273
Annen kortsiktig gjeld	13	105 498	151 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 149</b>	<b>152 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 589 913</b>	<b>65 955 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 612 045</b>	<b>75 753 511</b>

Porsgrunn 31.12.20

Jernbanegata Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Arne Lyng  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tore Rex Lundgren  
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 regnskapsskikk.

#### 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.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 187	6 004
<b>Sum</b>	<b>6 187</b>	<b>6 004</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	85 000	85 000
<b>Sum</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	7 656	0
<b>Sum</b>	<b>7 656</b>	<b>0</b>

Jernbanegata Borettslag



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	126 238	6 360
6602 Vedlikehold VVS	6 725	82 200
6603 Vedlikehold av el.anlegg	51 817	35 276
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 514	0
6630 Egenandel skader	0	6 000
<b>Sum</b>	<b>189 294</b>	<b>129 836</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6462 Containerleie, søppeltømming	3 421	2 836
6609 Andre driftskostnader	75	605
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 523	6 703
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	400
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 381	2 485
<b>Sum</b>	<b>11 696</b>	<b>14 307</b>

### Note 6 - 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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	808 001	656 856
<b>Sum</b>	<b>808 001</b>	<b>656 856</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.

Jernbanegata Borettslag



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

## Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	11 018 232	9 794 459
<b>Sum</b>	<b>11 022 132</b>	<b>9 798 359</b>

## Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	94947050413	26108487479	26108487460
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2013	2013
Rentesats:	1.55 %	1.75 %	1.75 %
Betingelser:		pt. lån	pt. lån
Beregnet innfridd:	30.09.2036	30.12.2020	30.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	20 883 947	17 755 000	16 839 438
Lånesaldo 01.01:	0	12 494 252	9 467 911
Avdrag i perioden:	0	12 494 252	9 467 911
Opptak i perioden:	20 883 947	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>20 883 947</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 796 653	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	1 368 181	3 684 255
Innbetalt IN i perioden:	4 804 390	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 368 181	3 684 255
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>4 804 390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>25 688 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	18	708 410	12 751 380
	1	707 563	707 563
	9	559 271	5 033 439
	5	363 518	1 817 590
	2	286 988	573 976

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

## Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>38 660 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Jernbanegata Borettslag



**Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251**

**Note 11 - Andre innskudd**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
<b>Sum</b>	<b>128 427</b>	<b>128 427</b>

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr31.12.19</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	25 688 337	27 014 599
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>64 348 337</b>	<b>65 674 599</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	65 675 108	65 675 108
<b>Sum</b>	<b>73 918 548</b>	<b>73 918 548</b>

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr 31.12.19</b>
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	7 721	0
2990 Gjeld til Sameie Jernbanegata 23-33	97 777	151 854
<b>Sum</b>	<b>105 498</b>	<b>151 854</b>

**Jernbanegata Borettslag**



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegata Borettslag**

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	13.02.2021
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	12.02.2021
Styremedlem	Tore Rex Lundgren (sign.)	13.02.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Porsgrunn, 18. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Peimneo Dokumentnøkkel: A6ENB-6#BAG-LKDJB-JEJVE-M#MOJA-B#KUJT



## 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."

### Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:43:45Z



Penneo Dokumentnr/ikke: 18E8NB-64BAM6-LKB18-JEYSE-WB0JA-BKJIT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 18. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4BENB-64BM6-LKB8-UEVSE-WBOJA-8KUJT



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:43:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4BENB-64BM6-LKB8-UEJ5E-WBOJA-8KJUT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>