



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 889 433	3 777 475
Sum inntekter		3 889 433	3 777 476
Kostnader			
Lønnskostnad	2	101 549	102 576
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 924 614	1 683 289
Sum kostnader		2 026 164	1 785 865
Driftsresultat		1 863 269	1 991 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 723	1 050
Sum finansinntekter		8 723	1 050
Annen finanskostnad		473 357	301 757
Sum finanskostnader		473 357	301 757
Netto finans		-464 634	-300 707
Ordinært resultat før skattekostnad		1 398 636	1 690 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 398 636	1 690 903
Årsresultat		1 398 636	1 690 903
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 398 636	1 690 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	73 918 548	73 918 548
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	1 112 763	958 448
Sum finansielle anleggsmidler		1 112 763	958 448
Sum anleggsmidler		75 031 311	74 876 995
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		36 132	8 759
Sum fordringer		36 132	8 759
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		880 923	1 127 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 923	1 127 481
Sum omløpsmidler		917 055	1 136 239
SUM EIENDELER		75 948 366	76 013 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	14 107 771	12 709 135
Sum opptjent egenkapital		14 107 771	12 709 135
Sum egenkapital	8	14 111 671	12 713 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	17 924 431	19 026 969
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1,12	43 686 132	43 987 391
Sum annen langsiktig gjeld		61 610 563	63 014 360
Sum langsiktig gjeld		61 610 562	63 014 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 077	40 456
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld	13	222 055	245 383
Sum kortsiktig gjeld		226 133	285 840
Sum gjeld		61 836 695	63 300 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 948 366	76 013 234



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 338654

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.03.2023



Organisasjonsnr: 986 245 251
JERNBANEGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 889 433	3 777 475
Sum inntekter		3 889 433	3 777 476
Kostnader			
Lønnskostnad	2	101 549	102 576
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 924 614	1 683 289
Sum kostnader		2 026 164	1 785 865
Driftsresultat		1 863 269	1 991 611
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 723	1 050
Sum finansinntekter		8 723	1 050
Annen finanskostnad		473 357	301 757
Sum finanskostnader		473 357	301 757
Netto finans		-464 634	-300 707
Ordinært resultat før skattekostnad		1 398 636	1 690 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 398 636	1 690 903
Årsresultat		1 398 636	1 690 903
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 398 636	1 690 903



Organisasjonsnr: 986 245 251
JERNBANEGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	73 918 548	73 918 548
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	1 112 763	958 448
Sum finansielle anleggsmidler		1 112 763	958 448

Sum anleggsmidler		75 031 311	74 876 995
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		36 132	8 759
Sum fordringer		36 132	8 759

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		880 923	1 127 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		880 923	1 127 481

Sum omløpsmidler		917 055	1 136 239
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		75 948 366	76 013 234
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	14 107 771	12 709 135
Sum opptjent egenkapital		14 107 771	12 709 135

Sum egenkapital	8	14 111 671	12 713 035
------------------------	----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,12	17 924 431	19 026 969
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11,1	43 686 132	43 987 391
Sum annen langsiktig gjeld		61 610 563	63 014 360
Sum langsiktig gjeld		61 610 562	63 014 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 077	40 456
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld	13	222 055	245 383
Sum kortsiktig gjeld		226 133	285 840
Sum gjeld		61 836 695	63 300 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 948 366	76 013 234



Organisasjonsnr: 986 245 251
JERNBANEGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Styret i Jernbanegata Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid : PBBL kantine

Torsdag 23.03.2023 kl.18:00

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 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Forslag fra styret vedr. styregodtgjørelse. Styrehonoraret for 2023 foreslåes endret fra 2022. Dvs. kr.93000.- totalt. Dette fordeler seg slik. Leder 66500.-, styremedlemmer 16000.- tils. og varamedl. Kr. 10500.- tils. Dette utgjør til sammen kr.93000.- som ligger inne i budsjettet for 2023.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

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

Forslag fra andelseier :



For liten plass til bøker i kjellerbibloteket. Øke med flere hyller.

Styrets innstilling: **Forslaget oversendes til det nye styret til videre behandling.**

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



Årsmelding fra styret i Jernbanegata Borettslag for 2022

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, Tolibugata 31
Styremedlem, Olav Nygaard, 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 2022 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 54 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Renten på våre felleslån er på slutten året 3.8 % og den økonomiske situasjonen har vært fulgt løpende av styret.

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

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

Det er kommet 1 ny el.bil i garasjen, totalt nå 5 stk. Minner om at det må søkes styret om tillatelse til å lade el.biler/hybridbiler.

Oppfølging av utarbeidet vedlikeholds rapport fra PBBL teknisk til borettslaget.

Det vil bli en ny ordning på høsten vedr. matavfall og plast.

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

Noen vegger i garasjen har blitt malt.

Leie av søppelcontainer viser seg å være populært.



Fremtidsplaner

Saker under arbeid og planlegging.

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

Oppfølging av utarbeidet vedlikeholds rapport fra PBBL teknisk til borettslaget.

Generell oppfølging av bygningsvedlikehold og av uteområdene.

Generell oppfølging av installasjoner, tak og avløp på tak.

Styret jobber med et prosjekt vedr. solcelleanlegg på taket.

Styret planlegger å videreføre arbeidet med å fornye ringeklokker og calling til en nyere type med video likt det som allerede er montert i oppgang 23 og 27

Styret vurderer en annen løsning i forhold til ladestasjoner i garasjen, da det er sannsynlig at behovet vil øke fremover.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	850 399	772 347
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 398 636	1 690 903
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-1 403 797	-1 462 405
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-154 315	-150 447
C: Årets endring disponible midler	-159 477	78 052
D: Disponible midler 31.12.	690 922	850 399
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	654 790	841 640



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 000 112	2 000 112	2 000 000	2 200 000
Innkrevde felleskostnader renter		475 317	301 646	359 000	810 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 101 345	1 171 610	1 162 000	1 050 000
Nedkittering IN-lån		301 259	293 807	300 000	280 000
Andre inntekter		11 400	10 300	8 000	15 000
Sum inntekter		3 889 433	3 777 476	3 829 000	4 355 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 853	6 373	6 400	7 000
Styrehonorar	2	89 000	89 900	90 000	93 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 549	12 676	13 500	13 500
Forretningsførerhonorar		92 586	89 946	89 000	96 000
Teknisk forvaltningsavtale		20 194	19 609	19 400	21 000
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	7 800
Kontigent NBBL		4 446	4 212	4 300	4 600
Sikringsfond felleskostnader		4 680	4 212	4 200	4 600
Forretningsførsel IN		10 764	10 452	10 200	10 200
Andre tjenester	3	0	6 654	4 000	0
Brøyting - strøing		32 636	0	0	23 000
Vedlikehold	4	204 797	113 285	156 000	146 000
Vedlikehold heis		114 649	32 525	40 000	70 000
Serviceavtale heis		121 359	115 286	125 000	125 000
Periodisk kontroll heis		0	20 560	20 000	22 000
Kabel-tv		155 922	145 780	140 000	160 000
Kommunale avgifter		537 032	495 560	540 000	550 000
Energi, strøm		83 464	118 592	100 000	165 000
Renhold, fellesareal		49 236	59 743	75 000	65 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 223	2 582	1 000	1 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 175	3 463	5 000	5 000
Andel felleskostnad		459 740	414 538	360 000	450 000
Andre driftskostnader	5	10 193	11 674	16 150	17 700
Styremøter; lokaler, mat mm.		289	0	0	0
Bomiljø		4 577	444	0	0
Sum driftskostnader		2 026 164	1 785 865	1 826 950	2 057 400
Driftsresultat		1 863 269	1 991 611	2 002 050	2 297 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 723	1 050	3 000	4 000
Rentekostnad		473 357	301 757	359 000	810 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-464 634	-300 707	-356 000	-806 000
Årsresultat		1 398 636	1 690 903	1 646 050	1 491 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 398 636	1 690 903	0	0
Sum overføringer		1 398 636	1 690 903	0	-3 000

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	65 675 108	65 675 108
Tomter	6, 12	8 243 440	8 243 440
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	1 112 763	958 448
Sum finansielle anleggsmidler		1 112 763	958 448
Sum anleggsmidler		75 031 311	74 876 995
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 132	8 759
Sum fordringer		36 132	8 759
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1	0
Bankkonto drift		880 922	1 127 481
Sum bankinnskudd og liknende		880 923	1 127 481
Sum omløpsmidler		917 055	1 136 239
SUM EIENDELER		75 948 366	76 013 235

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	8	14 107 771	12 709 135
Sum egenkapital	8	14 111 671	12 713 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	17 924 431	19 026 969
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	4 897 705	5 198 964
Borettsinnskudd	10, 12	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	11	128 427	128 427
Sum langsiktig gjeld		61 610 562	63 014 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 077	40 456
Skyldig off. myndigheter		1	1
Annen kortsiktig gjeld	13	222 055	245 383
Sum kortsiktig gjeld		226 133	285 840
Sum gjeld		61 836 695	63 300 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 948 366	76 013 235

Porsgrunn 31.12.2022
Jernbanegata Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arne Lyng
Leder

Olav Nygaard
Styremedlem

Kjerstin Berget
Styremedlem

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 853	6 373
Sum	6 853	6 373

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	89 000	89 900
Sum	89 000	89 900

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	0	3 529
6799 Andre konsulent tjenester	0	3 125

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 3 - Andre tjenester

Sum	0	6 654
------------	----------	--------------

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	26 079	16 735
6602 Vedlikehold VVS	15 135	23 481
6603 Vedlikehold av el.anlegg	141 927	51 272
6604 Vedlikehold uteanlegg	21 656	21 797
Sum	204 797	113 285

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 710
6462 Containerleie, søppeltømming	3 136	3 209
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 932	1 848
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 602	2 392
Sum	10 193	11 674

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 112 763	958 448
Sum	1 112 763	958 448

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 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	14 107 771	12 709 135
Sum	14 111 671	12 713 035

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947050413
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	20 883 947
Lånesaldo 01.01:	19 026 969
Avdrag i perioden:	1 102 538
Lånesaldo 31.12:	17 924 431
Saldo 5 år frem i tid:	12 520 108
Andelssaldo 01.01:	5 198 963
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	301 259
Andelssaldo 31.12:	4 897 704
Sum pantegjeld for lån:	22 822 134

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	17	629 368	10 699 256
	1	628 616	628 616
	9	496 870	4 471 830
	5	322 958	1 614 790
	2	254 967	509 934

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	12	38 660 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Andre innskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
--	-------------	-------------

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 11 - Andre innskudd

2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
Sum	128 427	128 427

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	22 822 135	24 225 932
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	61 482 135	62 885 932
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	65 675 108	65 675 108
Sum	73 918 548	73 918 548

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	33 068
2990 Gjeld til Sameie Jernbanegata 23-33	222 055	212 315
Sum	222 055	245 383

Jernbanegata Borettslag



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanegata Borettslag

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Olav Nygaard (sign.)	13.02.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- 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 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Jembanegata Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: ESYXE-IHVSZ-DOITH-6WITC-66DI1-GWLN8

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/validator>



Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	850 399	772 347
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 398 636	1 690 903
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-1 403 797	-1 462 405
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-154 315	-150 447
C: Årets endring disponible midler	-159 477	78 052
D: Disponible midler 31.12.	690 922	850 399
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	654 790	841 640



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 000 112	2 000 112	2 000 000	2 200 000
Innkrevde felleskostnader renter		475 317	301 646	359 000	810 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 101 345	1 171 610	1 162 000	1 050 000
Nedkviktering IN-lån		301 259	293 807	300 000	280 000
Andre inntekter		11 400	10 300	8 000	15 000
Sum inntekter		3 889 433	3 777 476	3 829 000	4 355 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 853	6 373	6 400	7 000
Styrehonorar	2	89 000	89 900	90 000	93 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 549	12 676	13 500	13 500
Forretningsførerhonorar		92 586	89 946	89 000	96 000
Teknisk forvaltningsavtale		20 194	19 609	19 400	21 000
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	7 800
Kontigent NBBL		4 446	4 212	4 300	4 600
Sikringsfond felleskostnader		4 680	4 212	4 200	4 600
Forretningsførsel IN		10 764	10 452	10 200	10 200
Andre tjenester	3	0	6 654	4 000	0
Brøyting - strøing		32 636	0	0	23 000
Vedlikehold	4	204 797	113 285	156 000	146 000
Vedlikehold heis		114 649	32 525	40 000	70 000
Serviceavtale heis		121 359	115 286	125 000	125 000
Periodisk kontroll heis		0	20 560	20 000	22 000
Kabel-tv		155 922	145 780	140 000	160 000
Kommunale avgifter		537 032	495 560	540 000	550 000
Energi, strøm		83 464	118 592	100 000	165 000
Renhold, fellesareal		49 236	59 743	75 000	65 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 223	2 582	1 000	1 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 175	3 463	5 000	5 000
Andel felleskostnad		459 740	414 538	360 000	450 000
Andre driftskostnader	5	10 193	11 674	16 150	17 700
Styremøter; lokaler, mat mm.		289	0	0	0
Bomiljø		4 577	444	0	0
Sum driftskostnader		2 026 164	1 785 865	1 826 950	2 057 400
Driftsresultat		1 863 269	1 991 611	2 002 050	2 297 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 723	1 050	3 000	4 000
Rentekostnad		473 357	301 757	359 000	810 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-464 634	-300 707	-356 000	-806 000
Arsresultat		1 398 636	1 690 903	1 646 050	1 491 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 398 636	1 690 903	0	0
Sum overføringer		1 398 636	1 690 903	0	-3 000

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	65 675 108	65 675 108
Tomter	6, 12	8 243 440	8 243 440
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	1 112 763	958 448
Sum finansielle anleggsmidler		1 112 763	958 448
Sum anleggsmidler		75 031 311	74 876 995
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 132	8 759
Sum fordringer		36 132	8 759
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1	0
Bankkonto drift		880 922	1 127 481
Sum bankinnskudd og liknende		880 923	1 127 481
Sum omløpsmidler		917 055	1 136 239
SUM EIENDELER		75 948 366	76 013 235

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	8	14 107 771	12 709 135
Sum egenkapital	8	14 111 671	12 713 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	17 924 431	19 026 969
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	4 897 705	5 198 964
Borettsinnskudd	10, 12	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	11	128 427	128 427
Sum langsiktig gjeld		61 610 562	63 014 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 077	40 456
Skyldig off. myndigheter		1	1
Annen kortsiktig gjeld	13	222 055	245 383
Sum kortsiktig gjeld		226 133	285 840
Sum gjeld		61 836 695	63 300 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 948 366	76 013 235

Porsgrunn 31.12.2022
Jernbanegata Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arne Lyng
Leder

Olav Nygaard
Styremedlem

Kjerstin Berget
Styremedlem

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 853	6 373
Sum	6 853	6 373

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	89 000	89 900
Sum	89 000	89 900

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vaktmesteravtaler	0	3 529
6799 Andre konsulent tjenester	0	3 125

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 3 - Andre tjenester

Sum	0	6 654
------------	----------	--------------

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	26 079	16 735
6602 Vedlikehold VVS	15 135	23 481
6603 Vedlikehold av el.anlegg	141 927	51 272
6604 Vedlikehold uteanlegg	21 656	21 797
Sum	204 797	113 285

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 710
6462 Containerleie, søppeltømming	3 136	3 209
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 932	1 848
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 602	2 392
Sum	10 193	11 674

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 112 763	958 448
Sum	1 112 763	958 448

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 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	14 107 771	12 709 135
Sum	14 111 671	12 713 035

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947050413
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	20 883 947
Lånesaldo 01.01:	19 026 969
Avdrag i perioden:	1 102 538
Lånesaldo 31.12:	17 924 431
Saldo 5 år frem i tid:	12 520 108
Andelssaldo 01.01:	5 198 963
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	301 259
Andelssaldo 31.12:	4 897 704
Sum pantegjeld for lån:	22 822 134

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	17	629 368	10 699 256
	1	628 616	628 616
	9	496 870	4 471 830
	5	322 958	1 614 790
	2	254 967	509 934

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	12	38 660 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Andre innskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
--	-------------	-------------

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 11 - Andre innskudd

2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
Sum	128 427	128 427

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	22 822 135	24 225 932
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	61 482 135	62 885 932
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	65 675 108	65 675 108
Sum	73 918 548	73 918 548

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	33 068
2990 Gjeld til Sameie Jernbanegata 23-33	222 055	212 315
Sum	222 055	245 383

Jernbanegata Borettslag



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanegata Borettslag

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Olav Nygaard (sign.)	13.02.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvikle 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: ES1XE-IHVSZ-D0TH-6WTC-66D11-GWLMB



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: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ESYXE-IHV5Z-D01TH-6WITC-66D1H-GWLN8

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/validator>