



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 525 843  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Kirkegata 45  
2609 LILLEHAMMER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl H. Gienke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 707 321	1 439 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 707 321</b>	<b>1 439 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	80 099	84 434
Annen driftskostnad	4,5,6,7	965 768	3 872 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 045 866</b>	<b>3 957 294</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>661 455</b>	<b>-2 517 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 206	13 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 206</b>	<b>13 613</b>
Annen rentekostnad		376 049	199 537
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>376 049</b>	<b>199 537</b>
<b>Netto finans</b>		<b>353 843</b>	<b>185 924</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>307 611</b>	<b>-2 703 786</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>307 611</b>	<b>-2 703 786</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>307 612</b>	<b>-2 703 785</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 612	-2 703 785
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>307 612</b>	<b>-2 703 785</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 862 529	4 862 529
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 862 529</b>	<b>4 862 529</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 862 530</b>	<b>4 862 530</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 811	5 436
Andre fordringer		169 407	225 397
<b>Sum fordringer</b>		<b>174 218</b>	<b>230 833</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 779	885 326
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>733 779</b>	<b>885 326</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>907 997</b>	<b>1 116 159</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 770 527</b>	<b>5 978 689</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 568 634	-2 876 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 571 034</b>	<b>-2 878 646</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-2 568 634</b>	<b>-2 876 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	8 035 894	8 334 229
Øvrig langsiktig gjeld		248 476	248 476
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 284 370</b>	<b>8 582 705</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 284 370</b>	<b>8 582 705</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 511	270 541
Skyldige offentlige avgifter		1 507	0
Annen kortsiktig gjeld		5 773	1 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 791</b>	<b>272 230</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 339 161</b>	<b>8 854 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 770 527</b>	<b>5 978 689</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	8 284 370	8 582 705



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444246

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 525 843  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Kirkegata 45  
2609 LILLEHAMMER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl H. Gienke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 525 843  
JERNBANEGATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 707 321	1 439 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 707 321</b>	<b>1 439 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	80 099	84 434
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	965 768	3 872 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 045 866</b>	<b>3 957 294</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>661 455</b>	<b>-2 517 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 206	13 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 206</b>	<b>13 613</b>
Annen rentekostnad		376 049	199 537
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>376 049</b>	<b>199 537</b>
<b>Netto finans</b>		<b>353 843</b>	<b>185 924</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>307 611</b>	<b>-2 703 786</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>307 611</b>	<b>-2 703 786</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>307 612</b>	<b>-2 703 785</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 612	-2 703 785
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>307 612</b>	<b>-2 703 785</b>



Organisasjonsnr: 950 525 843  
JERNBANEGATEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3  
Sum varige driftsmidler

4 862 529	4 862 529
4 862 529	4 862 529

Sum anleggsmidler	4 862 530	4 862 530
-------------------	-----------	-----------

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

4 811	5 436
169 407	225 397
174 218	230 833

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

733 779	885 326
733 779	885 326

Sum omløpsmidler	907 997	1 116 159
------------------	---------	-----------

SUM EIENDELER	5 770 527	5 978 689
---------------	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital

2 400	2 400
-------	-------

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

-2 568 634	-2 876 246
-2 571 034	-2 878 646

Sum egenkapital 8	-2 568 634	-2 876 246
-------------------	------------	------------

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner 9

8 035 894	8 334 229
-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	248 476	248 476
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 284 370</b>	<b>8 582 705</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 284 370</b>	<b>8 582 705</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	47 511	270 541
Skyldige offentlige avgifter	1 507	0
Annen kortsiktig gjeld	5 773	1 689
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>54 791</b>	<b>272 230</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 339 161</b>	<b>8 854 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 770 527</b>	<b>5 978 689</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	10 8 284 370	8 582 705



Organisasjonsnr: 950 525 843  
JERNBANEGATEN 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**



Årsregnskap 2023 Jernbanegaten Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>843 929</b>	<b>3 911 848</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	307 612	-2 703 785
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-298 335	-364 134
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>9 277</b>	<b>-3 067 919</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>853 206</b>	<b>843 929</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	907 997	1 116 159
Kortsiktig gjeld	-54 791	-272 230
<b>C. Disponible midler</b>	<b>853 206</b>	<b>843 929</b>



## Resultatregnskap 2023 Jernbanegaten Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 707 321	1 439 433	1 636 777	1 832 406
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 707 321</b>	<b>1 439 433</b>	<b>1 636 777</b>	<b>1 832 406</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 707 321</b>	<b>1 439 433</b>	<b>1 636 777</b>	<b>1 832 406</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	13 099	10 434	16 824	9 447
Styrehonorar	2	67 000	74 000	74 000	67 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		65 216	79 055	96 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	4	83 956	73 359	83 000	101 000
Kommunale avgifter/renovasjon		329 933	265 923	283 200	345 900
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	13 918	12 345	12 700	18 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 470	19 063	5 000	5 600
Reparasjon og vedlikehold	7	23 255	2 823 165	37 000	37 000
Revisjonshonorar		5 230	4 894	5 200	5 500
Forretningsførerhonorar		67 812	65 901	67 900	71 500
Andre honorar		19 861	203 828	7 000	5 000
Kontorkostnad		6 719	5 130	5 000	3 500
TV/bredbånd		130 690	129 979	141 120	146 592
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 212	1 988	2 500	2 000
Kontingent og gaver		7 200	11 666	12 200	12 200
Forsikring		83 114	52 298	83 085	92 854
Eiendomsskatt		117 335	117 334	117 400	117 400
Andre kostnader		3 847	6 933	8 800	7 800
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 045 866</b>	<b>3 957 294</b>	<b>1 057 929</b>	<b>1 138 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>661 455</b>	<b>-2 517 861</b>	<b>578 848</b>	<b>693 913</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		22 206	13 613	7 000	0
Rentekostnad		376 049	199 537	242 500	412 737
<b>Netto finansposter</b>		<b>353 843</b>	<b>185 924</b>	<b>235 500</b>	<b>412 737</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>307 612</b>	<b>-2 703 785</b>	<b>343 348</b>	<b>281 176</b>
Overført til/fra annen egenkapital		307 612	-2 703 785	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>307 612</b>	<b>-2 703 785</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Jernbanegaten Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	22 836	22 836
Bygninger	3	1 070 492	1 070 492
Påkostninger	3	3 769 201	3 769 201
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 862 530</b>	<b>4 862 530</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		4 811	5 436
Andre kortsiktige fordringer		0	5 965
Forskuddsbetalte kostnader		169 407	219 432
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		733 779	885 326
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>907 997</b>	<b>1 116 159</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 770 527</b>	<b>5 978 689</b>



## Balanse 2023 Jernbanegaten Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 571 034	-2 878 646
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 571 034</b>	<b>-2 878 646</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-2 568 634</b>	<b>-2 876 246</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	8 035 894	8 334 229
Borettsinnskudd		248 476	248 476
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 284 370</b>	<b>8 582 705</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 511	270 541
Skyldig off. myndigheter		1 507	0
Påløpne renter		2 400	1 689
Annen kortsiktig gjeld		3 373	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 791</b>	<b>272 230</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 339 161</b>	<b>8 854 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 770 527</b>	<b>5 978 689</b>
Pantstillelser	10	8 284 370	8 582 705

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Carl H. Gienke  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erica Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans Bjørkeli Bakken  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Else Britt Dalen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Jernbanegaten Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2023 Jernbanegaten Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	863 304	731 676
3609 Leie parkering	22 300	22 800
3618 Leietillegg strøm	7 200	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	141 120	136 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	367 767	192 019
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	305 630	356 138
<b>Sum</b>	<b>1 707 321</b>	<b>1 439 433</b>

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønssystemet	2 800	0
5150 Påløpne feriepenger	400	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 842	10 434
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	56	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	67 000	74 000
<b>Sum</b>	<b>80 099</b>	<b>84 434</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 070 492	22 836	3 769 201
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 070 492	22 836	3 769 201
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 070 492	22 836	3 769 201
Anskaffelsesår :	1959	1959	1999
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF med polisnr. SP560800. Borettslaget består av 24 andeler. Byggeår er 1959. Borettslagets adresser er Grønstadsgate 52, 54 og 56. Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 846,1 og 155,4 kvm. G.nr 200, b.nr 1471 og 1504.



## Noter årsregnskap 2023 Jernbanegaten Borettslag

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	628	0
6361 Fast renhold	36 031	34 604
6390 Andre driftskostnader	0	1 217
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 828	35 599
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	469	1 940
<b>Sum</b>	<b>83 956</b>	<b>73 359</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	5 938	5 625
6450 Leie parkering	7 980	6 720
<b>Sum</b>	<b>13 918</b>	<b>12 345</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	3 383
6540 Inventar	1 290	14 332
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 006	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	413	520
6552 Driftsmateriell	2 761	828
<b>Sum</b>	<b>5 470</b>	<b>19 063</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 511	24 467
6602 Vedlikehold VVS	0	2 731 976
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 390	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	31 425
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	5 355	25 297
<b>Sum</b>	<b>23 255</b>	<b>2 823 165</b>

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



## Noter årsregnskap 2023 Jernbanegaten Borettslag

### Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>0</b>	<b>2 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 878 646	307 612	-2 571 034
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 878 646</b>	<b>307 612</b>	<b>-2 571 034</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 876 246</b>	<b>307 612</b>	<b>-2 568 634</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

### Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Oppgradering
<b>Lånenummer:</b>	<b>90507037088</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 334 229
Avdrag i perioden:	298 335
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>8 035 894</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 517 290

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507037088	12	357 151	4 285 812
	6	350 402	2 102 412
	1	278 831	278 831
	5	273 769	1 368 845



Noter årsregnskap 2023 Jernbanegaten Borettslag

**Note 10 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	8 035 894
Innskuddskapital	248 476
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>8 284 370</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>4 862 530</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr.237.600,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Jernbanegaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegaten Borettslag**

Styreleder	Carl H. Gienke (sign.)	09.02.2024
Styremedlem	Erica Andreassen (sign.)	09.02.2024
Styremedlem	Hans Bjørkeli Bakken (sign.)	08.02.2024
Styremedlem	Else Britt Dalen (sign.)	09.02.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jernbanegaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Jernbanegaten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: HA31D-NOKOS-IM00S-SEAKV-7QKHV-KBNPV



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-13 10:00:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HA3TD-NOKOS-#MOOS-SEAKV-7QKHV-KBNPV

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>