



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 275 495	3 889 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 275 494</b>	<b>3 889 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	106 113	101 549
Annen driftskostnad	1,3	1 916 120	1 924 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 022 232</b>	<b>2 026 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 253 262</b>	<b>1 863 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 654	8 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 654</b>	<b>8 723</b>
Annen finanskostnad		811 651	473 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>811 651</b>	<b>473 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-771 997</b>	<b>-464 634</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</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	4,10	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	5	1 283 128	1 112 763
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 283 128</b>	<b>1 112 763</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 201 676</b>	<b>75 031 311</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 927	36 132
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 927</b>	<b>36 132</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 315	880 923
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 430 315</b>	<b>880 923</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 461 242</b>	<b>917 055</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 662 918</b>	<b>75 948 366</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	15 589 036	14 107 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 589 036</b>	<b>14 107 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>15 592 936</b>	<b>14 111 671</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,10	16 707 744	17 924 431
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9,1 0	43 663 382	43 686 132
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 371 126</b>	<b>61 610 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 371 125</b>	<b>61 610 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		460 163	4 077
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Annen kortsiktig gjeld	11	238 694	222 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>698 857</b>	<b>226 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 069 982</b>	<b>61 836 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 662 918</b>	<b>75 948 366</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 423884

#### Enheten

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

#### 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: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 275 495	3 889 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 275 494</b>	<b>3 889 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	106 113	101 549
Annen driftskostnad	1,3	1 916 120	1 924 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 022 232</b>	<b>2 026 164</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 253 262</b>	<b>1 863 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 654	8 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 654</b>	<b>8 723</b>
Annen finanskostnad		811 651	473 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>811 651</b>	<b>473 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-771 997</b>	<b>-464 634</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## 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	4,10	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	5	1 283 128	1 112 763
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 283 128</b>	<b>1 112 763</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 201 676</b>	<b>75 031 311</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 927	36 132
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 927</b>	<b>36 132</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 430 315	880 923
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 430 315</b>	<b>880 923</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 461 242</b>	<b>917 055</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 662 918</b>	<b>75 948 366</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	15 589 036	14 107 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 589 036</b>	<b>14 107 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>15 592 936</b>	<b>14 111 671</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7,10	16 707 744	17 924 431
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9,10	43 663 382	43 686 132
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 371 126</b>	<b>61 610 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 371 125</b>	<b>61 610 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		460 163	4 077
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Annen kortsiktig gjeld	11	238 694	222 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>698 857</b>	<b>226 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 069 982</b>	<b>61 836 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 662 918</b>	<b>75 948 366</b>



Organisasjonsnr: 986 245 251  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.23

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	690 922	850 399
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 481 265	1 398 636
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 239 437	-1 403 797
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-170 365	-154 315
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>71 463</b>	<b>-159 477</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>762 385</b>	<b>690 922</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>735 058</b>	<b>654 790</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 199 924	2 000 112	2 200 000	2 200 000
Innkrevde felleskostnader renter		813 002	475 317	810 000	880 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		965 799	1 101 345	1 050 000	940 000
Nedkvittering IN-lån		272 750	301 259	280 000	280 000
Andre inntekter		15 600	11 400	15 000	15 000
Målingsbasert inntekt		3 020	0	0	0
Salgsinntekter		5 400	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 275 494</b>	<b>3 889 433</b>	<b>4 355 000</b>	<b>4 315 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 029	6 853	7 000	9 500
Styrehonorar	2	93 000	89 000	93 000	93 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 113	12 549	13 500	13 500
Forretningsførerhonorar		96 312	92 586	96 000	99 000
Teknisk forvaltningsavtale		22 815	20 194	21 000	23 500
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	7 800
Kontigent NBBL		4 680	4 446	4 600	4 600
Sikringsfond felleskostnader		4 914	4 680	4 600	5 000
Forretningsførsel IN		11 196	10 764	10 200	10 700
Brøyting - strøing		32 901	32 636	23 000	30 000
Vedlikehold	3	251 791	204 797	146 000	156 000
Vedlikehold heis		30 181	114 649	70 000	70 000
Serviceavtale heis		130 141	121 359	125 000	125 000
Periodisk kontroll heis		23 080	0	22 000	22 000
Kabel-tv		179 645	155 922	160 000	165 000
Kommunale avgifter		518 812	537 032	550 000	560 000
Energi, strøm		116 765	83 464	165 000	120 000
Renhold, fellesareal		51 557	49 236	65 000	60 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		2 621	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 140	2 223	1 000	1 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	1 175	5 000	0
Andel felleskostnad		400 000	459 740	450 000	450 000
Andre driftskostnader		16 733	10 193	17 700	18 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		263	289	0	0
Bomiljø		3 745	4 577	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 022 232</b>	<b>2 026 164</b>	<b>2 057 400</b>	<b>2 043 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 253 262</b>	<b>1 863 269</b>	<b>2 297 600</b>	<b>2 271 400</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		39 654	8 723	4 000	15 000
Rentekostnad		811 651	473 357	810 000	880 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-771 997</b>	<b>-464 634</b>	<b>-806 000</b>	<b>-865 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 481 265</b>	<b>1 398 636</b>	<b>1 494 600</b>	<b>1 406 400</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 481 265	1 398 636	0	0
Sum overføringer		1 481 265	1 398 636	0	0

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4, 10	65 675 108	65 675 108
Tomter	4, 10	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	5	1 283 128	1 112 763
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 283 128</b>	<b>1 112 763</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 201 676</b>	<b>75 031 311</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		27 327	36 132
Andre fordringer		3 600	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 927</b>	<b>36 132</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		1	1
Bankkonto drift		1 430 314	880 922
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 430 315</b>	<b>880 923</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 461 242</b>	<b>917 055</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 662 918</b>	<b>75 948 366</b>

Jernbanegata Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	6	3 900	3 900
Oppjent egenkapital	6	15 589 036	14 107 771
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>15 592 936</b>	<b>14 111 671</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	7, 10	16 707 744	17 924 431
Annen langsiktig gjeld - IN	7, 10	4 874 955	4 897 705
Borettsinnskudd	8, 10	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	9	128 427	128 427
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 371 125</b>	<b>61 610 562</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		-32	0
Leverandørgjeld		460 163	4 077
Skyldig off. myndigheter		0	1
Annen kortsiktig gjeld	11	238 726	222 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>698 857</b>	<b>226 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 069 982</b>	<b>61 836 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 662 918</b>	<b>75 948 366</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
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 regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Bygninger

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

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	9 029	6 853
<b>Sum</b>	<b>9 029</b>	<b>6 853</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	93 000	89 000
<b>Sum</b>	<b>93 000</b>	<b>89 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	26 119	26 079
6602 Vedlikehold VVS	13 747	15 135
6603 Vedlikehold av el.anlegg	168 833	141 927
6604 Vedlikehold uteanlegg	43 092	21 656
<b>Sum</b>	<b>251 791</b>	<b>204 797</b>

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

### Note 4 - 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 5 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 283 128	1 112 763
<b>Sum</b>	<b>1 283 128</b>	<b>1 112 763</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 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	15 589 036	14 107 771
<b>Sum</b>	<b>15 592 936</b>	<b>14 111 671</b>

### Note 7 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94947050413</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	20 883 947
Lånesaldo 01.01:	17 924 431
Avdrag i perioden:	1 216 687
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>16 707 744</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 560 674
Andelssaldo 01.01:	4 897 704
Innbetalt IN i perioden:	250 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	272 750
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>4 874 954</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>21 582 697</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	16	595 188	9 523 008
	1	594 477	594 477
	9	469 886	4 228 974
	1	351 951	351 951
	5	305 419	1 527 095
	2	241 120	482 240

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

### Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>38 660 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Jernbanegata Borettslag



## Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

### Note 9 - Andre innskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
<b>Sum</b>	<b>128 427</b>	<b>128 427</b>

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	21 582 698	22 822 135
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
<b>Sum</b>	<b>60 242 698</b>	<b>61 482 135</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 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	16 671	0
2990 Gjeld til Sameie Jernbanegata 23-33	222 055	222 055
<b>Sum</b>	<b>238 726</b>	<b>222 055</b>

Jernbanegata Borettslag



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegata Borettslag**

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Olav Nygaard (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	18.04.2024



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 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 modifiserer 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, 23.04.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: GPOCK-1IPUH-6P8EE-NOQMQ-5HAU7-N7ILC



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-23 13:26:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GPOCK-TIPUH-6P8EE-NOQMQ-SHAJ7-N7ILC

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>