



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 553 421
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	JERNVERKSAREIDERNES SELVBYGGERLAG 2 BRL
Forretningsadresse:	Ole Tobias Olsens gate 7 8622 MO I RANA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

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:	John Remi Jensen Barstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 152 000	1 046 400
Sum inntekter		1 152 000	1 046 400
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	18 918	18 918
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	11 596	10 183
Annen driftskostnad	3,4,5,6	722 011	664 283
Sum kostnader		752 524	693 384
Driftsresultat		399 476	353 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 055	7 314
Annen rentekostnad		110 826	126 801
Netto finans		-102 771	-119 487
Årsresultat		296 704	233 529
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		296 704	233 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 303 662	1 303 662
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		80 485	35 560
Sum varige driftsmidler	7	1 384 147	1 339 222
Sum anleggsmidler		1 384 147	1 339 222
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		153 509	148 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	172 093	92 431
Sum omløpsmidler		325 603	241 109
SUM EIENDELER		1 709 750	1 580 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-465 950	-762 654
Sum egenkapital	9	-464 350	-761 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	11	160 000	160 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 859 123	2 024 295
Sum langsiktig gjeld		2 019 123	2 184 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 202	144 448
Annen kortsiktig gjeld		6 775	12 642
Sum kortsiktig gjeld		154 976	157 089
Sum gjeld		2 174 099	2 341 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 750	1 580 331
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	2 019 123	2 184 295



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377385

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 553 421
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNVERKSAREIDERNES SELVBYGGERLAG
2 BRL
Forretningsadresse: Ole Tobias Olsens gate 7
8622 MO I RANA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: John Remi Jensen Barstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 971 553 421
JERNVERKSAREIDERNE SELVBYGGERLAG
2 BRL

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 152 000	1 046 400
Sum inntekter		1 152 000	1 046 400
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	18 918	18 918
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	11 596	10 183
Annen driftskostnad	3,4,5,6	722 011	664 283
Sum kostnader		752 524	693 384
Driftsresultat		399 476	353 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 055	7 314
Annen rentekostnad		110 826	126 801
Netto finans		-102 771	-119 487
Årsresultat		296 704	233 529
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		296 704	233 529



Organisasjonsnr: 971 553 421
JERNVERKSAREIDERNE SELVBYGGERLAG
2 BRL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 303 662	1 303 662
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		80 485	35 560
Sum varige driftsmidler	7	1 384 147	1 339 222
Sum anleggsmidler		1 384 147	1 339 222
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		153 509	148 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	172 093	92 431
Sum omløpsmidler		325 603	241 109
SUM EIENDELER		1 709 750	1 580 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-465 950	-762 654
Sum egenkapital	9	-464 350	-761 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	11	160 000	160 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 859 123	2 024 295
Sum langsiktig gjeld		2 019 123	2 184 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 202	144 448
Annen kortsiktig gjeld		6 775	12 642



Sum kortsiktig gjeld		154 976	157 089
Sum gjeld		2 174 099	2 341 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 750	1 580 331
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	2 019 123	2 184 295



Organisasjonsnr: 971 553 421
JERNVERKSAREIDERNE SELVBYGGERLAG
2 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Resultatregnskap 2025 Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 152 000	1 046 400	1 152 000	1 200 000
Sum inntekter		1 152 000	1 046 400	1 152 000	1 200 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	918	918	510	918
Styrehonorar	2	18 000	18 000	18 000	18 540
Revisjonshonorar	3	4 838	5 600	6 000	7 043
Forretningsførerhonorar		61 140	59 940	61 139	62 671
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		2 126	1 569	2 000	2 769
Drift/vedlikehold	4	60 583	47 105	140 000	142 000
Kabel-tv/internett		90 048	89 408	88 000	100 000
Forsikringer	5	134 949	99 741	134 951	142 507
Kommunale avgifter		332 921	333 802	386 207	383 211
Festeavgift		5 997	5 997	6 197	6 197
Fellesstrøm		19 067	11 254	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		645	737	800	1 000
Telefon og porto		0	50	0	0
Kontingenter		403	403	0	403
Andre driftskostnader	6	9 294	8 677	9 200	11 644
Avskrivninger	7	11 596	10 183	10 183	15 835
Sum kostnader		752 524	693 384	863 187	894 738
DRIFTSRESULTAT		399 476	353 016	288 813	305 262
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		8 055	7 314	1 500	858
Rentekostnader		110 826	126 801	102 791	98 420
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-102 771	-119 487	-101 291	-97 562
RESULTAT		296 704	233 529	187 522	207 700
Overført til dekning av udekket tap		296 704	233 529	0	0



Balanse 2025 Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		1 303 662	1 303 662
Andre anleggsmidler		80 485	35 560
Sum varige driftsmidler	7	1 384 147	1 339 222
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 384 147	1 339 222
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		10 999	13 729
Periodisering kostnader		142 510	134 949
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	172 093	92 431
Sum omløpsmidler		325 603	241 109
SUM EIENDELER		1 709 750	1 580 331



Balanse 2025 Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 600	1 600
Udekket tap		-465 950	-762 654
Sum egenkapital	9	-464 350	-761 054
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	1 859 123	2 024 295
Borettsinnskudd	11	160 000	160 000
Sum langsiktig gjeld		2 019 123	2 184 295
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 250	12 000
Leverandørgjeld		148 202	144 448
Påløpte renter		525	642
Sum kortsiktig gjeld		154 976	157 089
Sum gjeld		2 174 099	2 341 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 750	1 580 331
Pantstillelser	12	2 019 123	2 184 295

Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

John Remi Jensen Barstad
Styreleder

Stine Westerby
Styremedlem

Sindre Jensen
Styremedlem

Anita Hanssen
Styremedlem



Noter Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	918	918
Sum	918	918

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.



Noter Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 18 000,- , og er i sin helhet tildelt styreleder.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	4 838	5 600
Sum	4 838	5 600

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	27 622	4 312
6602 Drift/vedlikehold VVS	11 874	1 375
6603 Drift/vedlikehold elektro	338	1 274
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	20 749	20 144
6630 Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Sum	60 583	47 105

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	134 949	99 741
Sum	134 949	99 741

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Containerleie/tømming	3 599	4 274
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	1 110
7720 Generalforsamling	3 875	1 506
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 821	1 787
Sum	9 294	8 677



Noter Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	1 303 662	1 303 662			1 303 662	1952
Porttlf.anlegg	101 833	35 560		10 183	25 376	2018
Brannstiger	56 522	0	56 522	1 413	55 109	2025
Sum varige driftsmidler	1 462 017	1 339 222	56 522	11 596	1 384 147	

Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.06.00808	172 093	92 431
Sum	172 093	92 431

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkkonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Borettslaget har fått en renteinntekt på kr 7 516,15 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	1 600	1 600
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-762 654	-996 183
Årets resultat	296 704	233 529
Sum egenkapital pr. 31.12.	-464 350	-761 054

Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.



Noter Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 16.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Reparasjon altaner	Ferdigstillelse uteomr./innfr. lån	Vedlikehold
Lånenummer:	12138362203	12125368008	12300110167
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2013	2006
Rentesats:	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2028	30.12.2037	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	350 000	2 500 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	160 858	1 520 865	342 572
Avdrag i perioden:	37 021	82 942	45 209
Lånesaldo 31.12:	123 837	1 437 923	297 362
Saldo 5 år frem i tid:	0	942 831	30 598

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125368008	16	89 870	1 437 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138362203	16	7 740	123 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300110167	16	18 585	297 360

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	160 000	160 000
Sum	160 000	160 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 1 303 662,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 2 019 123,- pr. 31.12.

54 Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL



Noter Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL orgnr: 971 553 421

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	84 020	54 667
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	296 704	233 529
Tilbakeføring avskrivninger	11 596	10 183
Avdrag langsiktige lån	-165 172	-214 360
Påkostninger	-56 522	0
B. Årets endring disponible midler	86 606	29 353
C. Disponible midler	170 626	84 020
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	325 603	241 109
Kortsiktig gjeld	-154 976	-157 089
Disponible midler	170 626	84 020



Resultat og balanse med noter for Jernverksarbeidernes selvbyggerlag
2 BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernverksarbeidernes selvbyggerlag 2 BRL

Styreleder	John Remi Jensen Barstad (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Sindre Jensen (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Anita Hanssen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Stine Westerby (sign.)	15.03.2026



Til generalforsamlingen i Jernverksareidernes Selvbyggerlag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernverksareidernes Selvbyggerlag 2 BRL som viser et overskudd på NOK 296 704. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.




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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 22.03.2026
Helgeland Revisjon AS


Tonje Olsen
Statsautorisert revisor