



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Carl H. Gienke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### 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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 439 433	1 343 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 439 433</b>	<b>1 343 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	84 434	81 256
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	3 872 861	1 921 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 957 294</b>	<b>2 002 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 517 861</b>	<b>-659 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 613	2 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 613</b>	<b>2 320</b>
Annen rentekostnad		199 537	112 586
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 537</b>	<b>112 586</b>
<b>Netto finans</b>		<b>185 924</b>	<b>110 266</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 703 786</b>	<b>-769 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 703 786</b>	<b>-769 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 703 785</b>	<b>-769 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 703 785	-769 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 703 785</b>	<b>-769 547</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		5 436	0
Andre fordringer	12	225 397	195 155
<b>Sum fordringer</b>		<b>230 833</b>	<b>195 155</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		885 326	3 974 966
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>885 326</b>	<b>3 974 966</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 116 159</b>	<b>4 170 121</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 978 689</b>	<b>9 032 650</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		-2 876 246	-172 462
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 878 646</b>	<b>-174 862</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-2 876 246</b>	<b>-172 462</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	8 334 229	8 698 363
Øvrig langsiktig gjeld		248 476	248 476
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 582 705</b>	<b>8 946 839</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 582 705</b>	<b>8 946 839</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		270 541	247 620
Annen kortsiktig gjeld		1 689	10 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>272 230</b>	<b>258 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 854 935</b>	<b>9 205 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 978 689</b>	<b>9 032 650</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	8 582 705	8 946 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371850

**Enheten**

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

**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: Carl H. Gienke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

**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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 950 525 843  
JERNBANEGATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 439 433	1 343 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 439 433</b>	<b>1 343 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	84 434	81 256
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 872 861	1 921 516
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 957 294</b>	<b>2 002 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 517 861</b>	<b>-659 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 613	2 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 613</b>	<b>2 320</b>
Annen rentekostnad		199 537	112 586
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 537</b>	<b>112 586</b>
<b>Netto finans</b>		<b>185 924</b>	<b>110 266</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 703 786</b>	<b>-769 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 703 786</b>	<b>-769 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 703 785</b>	<b>-769 547</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 703 785	-769 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 703 785</b>	<b>-769 547</b>



Organisasjonsnr: 950 525 843  
JERNBANEGATEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner



Øvrig langsiktig gjeld	248 476	248 476
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 582 705</b>	<b>8 946 839</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 582 705</b>	<b>8 946 839</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	270 541	247 620
Annen kortsiktig gjeld	1 689	10 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>272 230</b>	<b>258 273</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 854 935</b>	<b>9 205 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 978 689</b>	<b>9 032 650</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	15 8 582 705	8 946 839



Organisasjonsnr: 950 525 843  
JERNBANEGATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 2022 Jernbanegaten Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>3 911 848</b>	<b>1 133 404</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 703 785	-769 547
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-364 134	3 547 991
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-3 067 919</b>	<b>2 778 444</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>843 929</b>	<b>3 911 848</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	5 436	0
Mellomregning finansieringsforetak	5 965	20 130
Forskuddsbetalte forsikr.premie	81 477	50 927
Andre forskuddsbet. kostnader	137 955	124 098
Driftskonto	885 326	3 974 966
Leverandører	-270 541	-247 620
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 689	-691
Forskudd / overdekning	0	-9 962
<b>Disponible midler</b>	<b>843 929</b>	<b>3 911 848</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Jernbanegaten Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 439 433	1 343 490	1 371 387	1 636 777
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 439 433</b>	<b>1 343 490</b>	<b>1 371 387</b>	<b>1 636 777</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 439 433</b>	<b>1 343 490</b>	<b>1 371 387</b>	<b>1 636 777</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	10 434	15 756	15 121	16 824
Styrehonorar	2	74 000	65 500	66 000	74 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	79 055	39 430	46 000	96 000
Kostnad eiendom/lokale	5	73 359	75 182	76 000	83 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	265 923	246 994	256 000	283 200
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	12 345	12 345	12 700	12 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	19 063	2 438	4 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	2 823 165	931 025	3 257 000	37 000
Revisjonshonorar		4 894	4 742	5 500	5 200
Forretningsførerhonorar		65 901	63 550	66 000	67 900
Andre honorar	10	203 828	217 463	195 000	7 000
Kontorkostnad		5 130	7 019	5 000	5 000
TV/bredbånd		129 979	135 285	137 000	141 120
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 988	1 470	2 500	2 500
Kontingent og gaver		11 666	7 200	7 200	12 200
Forsikring		52 298	45 627	52 600	83 085
Eiendomsskatt		117 334	117 334	117 400	117 400
Andre kostnader	11	6 933	14 412	12 800	8 800
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 957 294</b>	<b>2 002 770</b>	<b>4 334 321</b>	<b>1 057 929</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 517 861</b>	<b>-659 280</b>	<b>-2 962 934</b>	<b>578 848</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		13 613	2 320	2 000	7 000
Rentekostnad		199 537	112 586	87 163	242 500
<b>Netto finansposter</b>		<b>185 924</b>	<b>110 266</b>	<b>85 163</b>	<b>235 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 703 785</b>	<b>-769 547</b>	<b>-3 048 097</b>	<b>343 348</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-2 703 785	-769 547	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-2 703 785</b>	<b>-769 547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Balanse 2022 Jernbanegaten Borettslag**

	Note	2022	2021
<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		5 436	0
Andre kortsiktige fordringer	12	5 965	20 130
Forskuddsbetalte kostnader		219 432	175 025
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		885 326	3 974 966
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 116 159</b>	<b>4 170 121</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 978 689</b>	<b>9 032 650</b>



## Balanse 2022 Jernbanegaten Borettslag

	Note	2022	2021
<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		-2 878 646	-174 862
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 878 646</b>	<b>-174 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-2 876 246</b>	<b>-172 462</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	8 334 229	8 698 363
Borettsinnskudd		248 476	248 476
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 582 705</b>	<b>8 946 839</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	9 962
Leverandørgjeld		270 541	247 620
Påløpne renter		1 689	691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>272 230</b>	<b>258 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 854 935</b>	<b>9 205 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 978 689</b>	<b>9 032 650</b>
Pantstillelser	15	8 582 705	8 946 839
Sted: _____	Dato: _____		

Carl H. Gienke  
Styreleder

Tor Andre Veen  
Styremedlem

Erica Andreassen  
Styremedlem

Hilde Ravn Mørk  
Styremedlem

1325 Jernbanegaten Borettslag Org. nr 950525843



**Noter årsregnskap 2022 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 opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2022 Jernbanegaten Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	731 676	706 968
3609 Leie parkering	22 800	21 300
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	136 800	129 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	192 019	122 910
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	356 138	362 712
<b>Sum</b>	<b>1 439 433</b>	<b>1 343 490</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	5 000
5150 Påløpne feriepenger	0	715
5400 Arbeidsgiveravgift	10 434	9 941
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	101
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	74 000	65 500
<b>Sum</b>	<b>84 434</b>	<b>81 256</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 Grønstads gate 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 2022 Jernbanegaten Borettslag

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	79 055	39 430
<b>Sum</b>	<b>79 055</b>	<b>39 430</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6361 Fast renhold	34 604	31 137
6390 Andre driftskostnader	1 217	857
6391 Snømaking/strøing/feiling	35 599	30 406
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	1 940	12 781
<b>Sum</b>	<b>73 359</b>	<b>75 182</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	265 923	246 994
<b>Sum</b>	<b>265 923</b>	<b>246 994</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
6450 Leie parkering	6 720	6 720
<b>Sum</b>	<b>12 345</b>	<b>12 345</b>

Konto 6420 - Gjelder årlig lisens på Bevar HMS

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	3 383	1 409
6540 Inventar	14 332	900
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	520	0
6552 Driftsmateriell	828	129
<b>Sum</b>	<b>19 063</b>	<b>2 438</b>

Konto 6500 - Høytrykksvasker, konvektorovn.

Konto 6540 - Dørmatte, stol, bord, reol samt monitor til styrerom.



## Noter årsregnskap 2022 Jernbanegaten Borettslag

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	24 467	915
6602 Vedlikehold VVS	2 731 976	901 688
6617 Vedlikehold brannvernustyr	31 425	797
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6648 Vedlikehold dører og porter	25 297	7 625
<b>Sum</b>	<b>2 823 165</b>	<b>931 025</b>

Konto 6601 - Innredning av møterom, takettersyn.  
Konto 6602 - Rehabilitering av rør

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

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 765	2 588
6720 Juridisk honorar	0	27 313
6730 Teknisk honorar	199 063	187 563
<b>Sum</b>	<b>203 828</b>	<b>217 463</b>

Konto 6714 - Lønn og godtgjørelse  
Konto 6730 - Gjelder teknisk bistand fra Usbl i forbindelse med bytte av rørstammer samt ettårsbefaring tak.

### Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	861	0
7719 Møter, div. styret	2 554	5 590
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 259	7 570
7770 Betalingskostnader	979	992
7773 Omkostninger innkreving	280	260
<b>Sum</b>	<b>6 933</b>	<b>14 412</b>

### Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	5 965	20 130
<b>Sum</b>	<b>5 965</b>	<b>20 130</b>



## Noter årsregnskap 2022 Jernbanegaten Borettslag

### Note 13 - 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	-174 862	-2 703 784	-2 878 646
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-174 862</b>	<b>-2 703 784</b>	<b>-2 878 646</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-172 462</b>	<b>-2 703 784</b>	<b>-2 876 246</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 14 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Oppgradering
<b>Låne nummer:</b>	<b>90507037088</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 698 363
Avdrag i perioden:	364 134
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>8 334 229</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 540 575

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507037088	12	370 410	4 444 920
	6	363 410	2 180 460
	1	289 182	289 182
	5	283 933	1 419 665



Noter årsregnskap 2022 Jernbanegaten Borettslag

**Note 15 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2022**

Bokført langsiktig gjeld	8 334 229
Innskuddskapital	248 476
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>8 582 705</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 pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Jernbanegaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegaten Borettslag**

Styreleder	Carl H. Gienke (sign.)	25.02.2023
Styremedlem	Hilde Ravn Mørk (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Erica Andreassen (sign.)	24.02.2023
Styremedlem	Tor Andre Veen (sign.)	21.02.2023



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://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 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 avvirket.

#### 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	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 7HLSX-NSBYO-8EN7G-KONL2-C712K-VITD0



## 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 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, 2. mars 2023  
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: 9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-02 21:31:30 UTC



Penneo DokumentID: 7HLSX-NSBYO-8EN7G-KONL2-C712K-VITD0

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>