



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986399291

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 682 951	1 789 919
Sum inntekter		1 682 951	1 789 919
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	63 904
Annen driftskostnad		785 272	693 474
Sum kostnader		842 322	757 378
Driftsresultat		840 629	1 032 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 379	2 604
Sum finansinntekter		3 379	2 604
Annen finanskostnad		142 524	121 527
Sum finanskostnader		142 524	121 527
Netto finans		-139 145	-118 923
Resultat før skattekostnad		701 484	913 618
Årsresultat		701 484	913 618
Totalresultat		701 484	913 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		701 484	913 618
Sum overføringer og disponeringer		701 484	913 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 460 000	24 460 000
Sum varige driftsmidler		24 460 000	24 460 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 964	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		24 488 964	24 484 622
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 417	31 473
Sum fordringer		140 417	31 473
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		530 004	576 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		530 004	576 365
Sum omløpsmidler		670 421	607 839
SUM EIENDELER		25 159 386	25 092 461

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 208 551	8 507 067
Sum opptjent egenkapital		9 208 551	8 507 067
Sum egenkapital		9 210 151	8 508 667
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 468 875	3 123 399
Øvrig langsiktig gjeld		13 207 425	13 204 015
Sum annen langsiktig gjeld		15 676 300	16 327 414
Sum langsiktig gjeld		15 676 300	16 327 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 098	178 569
Leverandørgjeld		104 279	74 968
Skyldige offentlige avgifter			247
Annen kortsiktig gjeld		557	2 596
Sum kortsiktig gjeld		272 935	256 380
Sum gjeld		15 949 235	16 583 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 159 386	25 092 461



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 340463

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.03.2025



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 682 951	1 789 919
Sum inntekter		1 682 951	1 789 919
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	63 904
Annen driftskostnad		785 272	693 474
Sum kostnader		842 322	757 378
Driftsresultat		840 629	1 032 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 379	2 604
Sum finansinntekter		3 379	2 604
Annen finanskostnad		142 524	121 527
Sum finanskostnader		142 524	121 527
Netto finans		-139 145	-118 923
Resultat før skattekostnad		701 484	913 618
Årsresultat		701 484	913 618
Totalresultat		701 484	913 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		701 484	913 618
Sum overføringer og disponeringer		701 484	913 618



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

24 460 000 24 460 000

Sum varige driftsmidler

24 460 000 24 460 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

28 964 24 622

Sum finansielle

anleggsmidler

28 964 24 622

Sum anleggsmidler

24 488 964 24 484 622

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

140 417 31 473

Sum fordringer

140 417 31 473

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

530 004 576 365

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

530 004 576 365

Sum omløpsmidler

670 421 607 839

SUM EIENDELER

25 159 386 25 092 461

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 600 1 600

Sum innskutt egenkapital

1 600 1 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9 208 551	8 507 067
Sum opptjent egenkapital	9 208 551	8 507 067
Sum egenkapital	9 210 151	8 508 667
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 468 875	3 123 399
Øvrig langsiktig gjeld	13 207 425	13 204 015
Sum annen langsiktig gjeld	15 676 300	16 327 414
Sum langsiktig gjeld	15 676 300	16 327 414
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 098	178 569
Leverandørgjeld	104 279	74 968
Skyldige offentlige avgifter		247
Annen kortsiktig gjeld	557	2 596
Sum kortsiktig gjeld	272 935	256 380
Sum gjeld	15 949 235	16 583 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 159 386	25 092 461



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4809

JERNBANEGATA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i JERNBANEGATA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 16:00, Østgård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i JERNBANEGATA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Normann Nikolaisen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører er Normann Nikolaisen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 4809 Jernbanegata brl Revisjonsberetning .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 45 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Normann Nikolaisen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjersti Strand

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise B. Hval
- Laila Granheim
- Martine Haugli

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Lise B. Hval
- Laila Granheim

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Normann Nikolaisen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Kari Sørensen



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Etter forrige årsmøte har styret i Jernbanegata borettslag bestått av:

- Normann Nikolaisen, som styreleder
- Anne Kari Sørensen, som styremedlem
- Kjersti Strand som styremedlem

Innledning

I løpet av 2024 ble det avholdt 5 styremøter. Alle styremedlemmene var til stede. Etter hvert møte, og i forbindelse med andre aktuelle saker i foreningen, hengte styret opp numererte informasjonsskriv på tavla ved inngangen. I noen særlige tilfeller ble informasjonsskrivene kopiert opp og lagt i beboernes postkasser.

Styrets aktiviteter

Hovedoppgavene ble i stor grad knyttet til ettervirkninger av brannen året før. De siste reparasjoner ble utført av entreprenør og de siste ferdigstillingene etter skadene ble utført av underentreprenører og andre leverandører. Oppfølging av dette krevde, spesielt i første halvdel av året, mye oppmerksomhet fra styrets side. Samtlige beboere hadde flyttet tilbake i egen leilighet innen Påsken 2024. Totalt passerte de samlede utbetalingene fra Tryg forsikring 3.7 mill kr.

I forbindelse med budsjettprosessen for 2025 (høst 2024) besluttet styret å øke felleskostnadene med 10%. På grunn av økte kostnader på mange områder var dette nødvendig for å opprettholde en forsvarlig drift av foreningen.

Ordinære saker/vaktmester

Styrets interne dugnad med fjerning/støvsuging og legging av teppene på svalgangene ble utført som vanlig.

Foreningen videreførte ordningen med at styreleder også har oppgavene som vaktmester. Vaktmesteren utførte forefallende arbeid internt i bygningen. Utskifting av lysrør og lyspærer, renhold av søppeldunker og oppfølging av heis og port var faste gjøremål.

Fremtidig behov for vedlikehold

I forbindelse med en inspeksjon fra Heiskontrollen ble det avdekket behov for utskifting av løftetekablene. Dette er en stor reparasjon som krever at heisen står i noen dager. Videre ønsker styret å innhente tilbud på en fastmontert utvendig trapp fra svalgangen i 3.etasje og opp på taket.. Taktekingen er iferd med å passere normal slitasjegrense. I dag er man helt avhengig av å leie lift for å kunne komme til med vedlikehold.

Stange, 12.2.2024

Normann Nikolaisen /s/ Anne Kari Sørensen /s/ Kjersti Strand /s/



JERNBANEGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		351 459	305 193
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		701 484	913 618
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-242 643	-281 753
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-411 881	-585 076
Innsk. øremerk. bankkto		-932	-522
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		46 028	46 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		397 487	351 459

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		670 421	607 839
Kortsiktig gjeld		-272 935	-256 380
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		397 486	351 459



JERNBANEGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		333 078	352 099	352 128	336 828
Innkrevde felleskostnader	2	937 992	852 744	937 872	1 032 172
SUM DRIFTSINTEKTER		1 271 070	1 204 843	1 290 000	1 369 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-23 904	-30 100	-30 000
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 776	-7 413	-7 800	-8 000
Forretningsførerhonorar		-57 715	-54 810	-58 100	-61 000
Konsulenthonorar	6	-589	-225	0	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-160 304	-91 147	-305 000	-178 000
Forsikringer		-51 626	-43 180	-50 000	-63 000
Kommunale avgifter	8	-260 141	-259 959	-293 000	-306 000
Energi/fyring		-27 261	-25 373	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 718	-108 797	-115 000	-122 000
Andre driftskostnader	9	-99 943	-99 369	-117 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-842 322	-757 378	-1 054 200	-974 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		411 881	585 076	0	0
DRIFTSRESULTAT		840 629	1 032 541	235 800	394 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 379	2 604	0	0
Finanskostnader	11	-142 524	-121 527	-134 000	-139 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 145	-118 923	-134 000	-139 000
ÅRSRESULTAT		701 484	913 618	101 800	255 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		701 484	913 618		



JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 160 000	24 160 000
Tomt		300 000	300 000
Miljøbankkonto, øremerket		28 964	24 622
SUM ANLEGGSMIDLER		24 488 964	24 484 622
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 571	31 473
Andre kortsiktige fordringer	13	110 846	0
Driftskonto OBOS-banken		521 679	574 680
Sparekonto OBOS-banken		8 325	1 685
SUM OMLØPSMIDLER		670 421	607 839
SUM EIENDELER		25 159 386	25 092 461
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	14	9 208 551	8 507 067
SUM EGENKAPITAL		9 210 151	8 508 667
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 468 875	3 123 399
Borettsinnskudd	16	13 180 000	13 180 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	27 425	24 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 676 300	16 327 414
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 279	74 968
Skyldige offentlige avgifter		0	247
Påløpte renter		67 638	61 012
Påløpte avdrag		100 460	117 557
Annen kortsiktig gjeld	18	557	2 596
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 935	256 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 159 386	25 092 461
Pantstillelse	19	29 280 000	29 280 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 14.02.2025

Styret i Jernbanegata Borettslag

Normann Nikolaisen /s/

Anne Kari Sørensen /s/

Kjersti Strand /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	937 992
Kapitalkostnader på IN-lån	332 856
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	222
Overført til kapitalkostnader	-333 078
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	937 992

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 776.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-589
SUM KONSULENTHONORAR	-589

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 992
Drift/vedlikehold elektro	-20 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-466
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 731
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 679
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 304

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 544
Vann- og avløpsavgift	-123 334
Renovasjonsavgift	-49 264
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-260 141

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 075
Renhold ved firmaer	-79 555
Andre fremmede tjenester	-7 775
Kontor- og datarekvisita	-838
Andre kontorkostnader	-1 816
Bank- og kortgebyr	-2 082
Velferdskostnader	-4 802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 943

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 062
Andre renteinntekter	100
SUM FINANSINTEKTER	3 379

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-133 096
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 428
SUM FINANSKOSTNADER	-142 524

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	24 160 000
SUM BYGNINGER	24 160 000

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.96/bnr.20

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker - brann i leilighet	110 846
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	110 846

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 761 927
Egenkapital fra IN tidligere	5 562 594
Egenkapital fra IN 2024	411 881
Reduksjon EK fra IN	-4 527 851
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 208 551

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLAN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-420 000	
Nedbetalt tidligere	258 502	
Nedbetalt i år	42 661	-118 837

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-15 680 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 155 505	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	199 982	
Nedbetalt tidligere, IN	5 562 594	
Nedbetalt i år, IN	411 881	-2 350 038

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN **-2 468 875**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004 -13 180 000

SUM BORETTINNSKUDD **-13 180 000**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -27 425

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-27 425**

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN -557

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-557**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 180 000
Pantelån	2 468 875
Påløpte avdrag	100 460
Beregnete IN-forpliktelser	1 446 624
TOTALT	17 195 959

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 160 000
Tomt	300 000
TOTALT	24 460 000



Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 2

14 av 17

4809 Jernbanegata brl Revisjonsberetning .pdf



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/revisjonsberetninger>.

Hamar, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 4809 Selskapsnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.