



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 777 475	3 568 483
Sum inntekter		3 777 476	3 568 482
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 576	96 985
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 683 289	1 765 497
Sum kostnader		1 785 865	1 862 481
Driftsresultat		1 991 611	1 706 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 050	3 038
Sum finansinntekter		1 050	3 038
Annen finanskostnad		301 757	485 266
Sum finanskostnader		301 757	485 266
Netto finans		-300 707	-482 228
Ordinært resultat før skattekostnad		1 690 903	1 223 773
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 690 903	1 223 773
Årsresultat		1 690 903	1 223 773
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 690 903	1 223 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	73 918 548	73 918 548
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	958 448	808 001
Sum finansielle anleggsmidler		958 448	808 001
Sum anleggsmidler		74 876 995	74 726 549
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 759	0
Sum fordringer		8 759	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 127 481	885 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 127 481	885 496
Sum omløpsmidler		1 136 239	885 496
SUM EIENDELER		76 013 235	75 612 045
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	12 709 135	11 018 232
Sum opptjent egenkapital		12 709 135	11 018 232
Sum egenkapital	8	12 713 035	11 022 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	19 026 969	20 883 947
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1,12	43 987 391	43 592 817
Sum annen langsiktig gjeld		63 014 360	64 476 764
Sum langsiktig gjeld		63 014 359	64 476 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 456	7 651
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld	13	245 383	105 498
Sum kortsiktig gjeld		285 840	113 149
Sum gjeld		63 300 199	64 589 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 013 235	75 612 045



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 165576

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 29.03.2022



Organisasjonsnr: 986 245 251
JERNBANEGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 777 475	3 568 483
Sum inntekter		3 777 476	3 568 482
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 576	96 985
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 683 289	1 765 497
Sum kostnader		1 785 865	1 862 481
Driftsresultat		1 991 611	1 706 001
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 050	3 038
Sum finansinntekter		1 050	3 038
Annen finanskostnad		301 757	485 266
Sum finanskostnader		301 757	485 266
Netto finans		-300 707	-482 228
Ordinært resultat før skattekostnad		1 690 903	1 223 773
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 690 903	1 223 773
Årsresultat		1 690 903	1 223 773
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 690 903	1 223 773



Organisasjonsnr: 986 245 251
JERNBANEGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	73 918 548	73 918 548
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	958 448	808 001
Sum finansielle anleggsmidler		958 448	808 001

Sum anleggsmidler		74 876 995	74 726 549
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		8 759	0
Sum fordringer		8 759	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 127 481	885 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 127 481	885 496

Sum omløpsmidler		1 136 239	885 496
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		76 013 235	75 612 045
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	12 709 135	11 018 232
Sum opptjent egenkapital		12 709 135	11 018 232

Sum egenkapital	8	12 713 035	11 022 132
------------------------	----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,12	19 026 969	20 883 947
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11,1	43 987 391	43 592 817
Sum annen langsiktig gjeld		63 014 360	64 476 764
Sum langsiktig gjeld		63 014 359	64 476 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 456	7 651
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld	13	245 383	105 498
Sum kortsiktig gjeld		285 840	113 149
Sum gjeld		63 300 199	64 589 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 013 235	75 612 045



Organisasjonsnr: 986 245 251
JERNBANEGATA 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



Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	772 347	1 025 982
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 690 903	1 223 773
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-1 462 405	-1 326 262
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-150 447	-151 145
C: Årets endring disponible midler	78 052	-253 634
D: Disponible midler 31.12.	850 399	772 347
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	841 640	772 347



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 000 112	1 749 948	2 000 000	2 000 000
Innkrevde felleskostnader renter		301 646	486 429	359 000	359 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 171 610	1 076 200	1 162 000	1 162 000
Nedkvikting IN-lån		293 807	248 046	300 000	300 000
Andre inntekter		10 300	7 860	8 000	8 000
Sum inntekter		3 777 476	3 568 482	3 829 000	3 829 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 373	6 187	6 400	6 400
Styrehonorar	2	89 900	85 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 676	11 985	13 500	13 500
Forretningsførerhonorar		89 946	87 306	87 000	89 000
Teknisk forvaltningsavtale		19 609	19 048	18 800	19 400
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	7 800
Kontigent NBBL		4 212	4 095	4 300	4 300
Sikringsfond felleskostnader		4 212	3 978	4 200	4 200
Forretningsførsel IN		10 452	10 146	9 850	10 200
Andre tjenester	3	6 654	7 656	2 000	4 000
Brøyting - strøing		0	9 854	0	0
Plenklipp		0	29 124	30 000	0
Vedlikehold	4	113 285	189 294	286 000	156 000
Vedlikehold heis		32 525	115 588	40 000	40 000
Serviceavtale heis		115 286	110 148	125 000	125 000
Periodisk kontroll heis		20 560	0	20 000	20 000
Kabel-tv		145 780	132 519	125 000	140 000
Kommunale avgifter		495 560	531 900	540 000	540 000
Energi, strøm		118 592	70 929	100 000	100 000
Renhold, fellesareal		59 743	67 413	85 000	75 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 582	1 563	1 000	1 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		3 463	3 331	7 000	5 000
Andel felleskostnad		414 538	345 923	360 000	360 000
Andre driftskostnader	5	11 674	11 696	16 150	16 150
Bomiljø		444	0	0	0
Sum driftskostnader		1 785 865	1 862 481	1 979 000	1 826 950
Driftsresultat		1 991 611	1 706 001	1 850 000	2 002 050
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 050	3 038	3 000	3 000
Rentekostnad		301 757	485 266	359 000	359 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-300 707	-482 228	-356 000	-356 000
Arsresultat		1 690 903	1 223 773	1 494 000	1 646 050
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 690 903	1 223 773	0	0
Sum overføringer		1 690 903	1 223 773	0	0

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	65 675 108	65 675 108
Tomter	6, 12	8 243 440	8 243 440
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	958 448	808 001
Sum finansielle anleggsmidler		958 448	808 001
Sum anleggsmidler		74 876 995	74 726 549
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 759	0
Sum fordringer		8 759	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 127 481	885 496
Sum bankinnskudd og liknende		1 127 481	885 496
Sum omløpsmidler		1 136 239	885 496
SUM EIENDELER		76 013 235	75 612 045

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	8	12 709 135	11 018 232
Sum egenkapital	8	12 713 035	11 022 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	19 026 969	20 883 947
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	5 198 964	4 804 390
Borettsinnskudd	10, 12	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	11	128 427	128 427
Sum langsiktig gjeld		63 014 359	64 476 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 456	7 651
Skyldig off. myndigheter		1	0
Annen kortsiktig gjeld	13	245 383	105 498
Sum kortsiktig gjeld		285 840	113 149
Sum gjeld		63 300 199	64 589 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 013 235	75 612 045

Porsgrunn 31.12.21
Jernbanegata Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arne Lyng
Leder

Tore Rex Lundgren
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 regnskapsskikk.

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 373	6 187
Sum	6 373	6 187

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	89 900	85 000
Sum	89 900	85 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	3 529	7 656
6799 Andre konsulent tjenester	3 125	0

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Pr 31.12.21

Pr 31.12.20

Note 3 - Andre tjenester

Sum	6 654	7 656
------------	--------------	--------------

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	16 735	126 238
6602 Vedlikehold VVS	23 481	6 725
6603 Vedlikehold av el.anlegg	51 272	51 817
6604 Vedlikehold uteanlegg	21 797	4 514
Sum	113 285	189 294

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	2 710	0
6462 Containerleie, søppeltømming	3 209	3 421
6609 Andre driftskostnader	0	75
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 848	4 523
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 392	2 381
Sum	11 674	11 696

Note 6 - 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 avskrivningsrate lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	958 448	808 001
Sum	958 448	808 001

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 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	12 709 135	11 018 232
Sum	12 713 035	11 022 132

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	94947050413	26108487479	26108487460
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2013	2013
Rentesats:	1.70 %	1.75 %	1.75 %
Betingelser:		pt. lån	pt. lån
Beregnet innfridd:	30.09.2036	30.12.2020	30.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	20 883 947	17 755 000	16 839 438
Lånesaldo 01.01:	20 883 947	0	0
Avdrag i perioden:	1 856 979	0	0
Lånesaldo 31.12:	19 026 969	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	13 178 459	0	0
Andelssaldo 01.01:	4 804 390	0	0
Innbetalt IN i perioden:	688 381	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	293 807	0	0
Andelssaldo 31.12:	5 198 963	0	0
Sum pantegjeld for lån:	24 225 932	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	17	668 081	11 357 377
	1	667 283	667 283
	9	527 432	4 746 888
	5	342 823	1 714 115
	2	270 650	541 300

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	12	38 660 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 11 - Andre innskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
Sum	128 427	128 427

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	24 225 932	25 688 337
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	62 885 932	64 348 337

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	65 675 108	65 675 108
Sum	73 918 548	73 918 548

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	33 068	7 721
2990 Gjeld til Sameie Jernbanegata 23-33	212 315	97 777
Sum	245 383	105 498

Jernbanegata Borettslag



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanegata Borettslag

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	19.02.2022
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Tore Rex Lundgren (sign.)	18.02.2022



Styret i Jernbanegata Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 22.03.2022 kl.18:00
Møtested : KJELLER.

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret for 2022 foreslåes uendret fra 2021. Dvs. kr.90000.- Totalt. Dette fordeler seg slik. Leder 65000.-, styremedlemmer 15000.- tils. og varamedl. Kr. 9000.- tils. Dette utgjør til sammen kr.90000.- som ligger inne i budsjettet for 2022.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Det er innkommet 3 nesten likelydende forslag til generalforsamlingen som går på å utrede mulighetene for å etablere solcelleanlegg på taket.



Forslagene inneholder blant annet om å sette av midler for utredning av

- Hva slags potensiale som er mulig?
- Hva slags effekt er mulig å oppnå?
- Kostnader, rentabilitet og nedbetalingstid.
- Hva er mulig å få i støtte?

Styrets innstilling

Forslagene oversendes det nye styret for videre utredning.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Jernbanegata Borettslag for 2021

Generell informasjon

Jernbanegata Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Arne Lyng, Tollbugata 31
Styremedlem, Tore Rex Lundgren, Jernbanegata 33
Styremedlem, Kjerstin Berget, Jernbanegata 23 H0202
Varamedlem, Lene Gudrun Klevjer Iversen, Jernbanegata 29
Varamedlem, Kari Grave, Jernbanegata 33 H0302
Varamedlem, Gunnar Johannessen, Jernbanegata 29 H0301

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 45 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 0 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Renten på våre felleslån er på slutten året 1.75 % og den økonomiske situasjonen har vært fulgt løpende av styret.

Ringeklokker og calling anlegg i noen oppganger skaper en del frustrasjon.

Derfor er ringeklokker og calling byttet til en nyere type med video.

Det er kommet 2 nye el.biler i garasjen. Minner om at det må søkes styret om tillatelse til å lade el.biler/hybridbiler.

Oppfølging av utarbeidet vedlikeholds rapport fra PBBL teknisk til borettslaget.

Borettslaget fikk en vannskade i oppgang 27, 4.etg. rett før årets slutt.

Det har vært noe problemer med uvedkommende som tar seg inn i huset/kjeller.

Det borres hull i nøkkelboksene slik at dørene lett kan åpnes.

Leie av søppelcontainer viser seg å være populært.

Fremtidsplaner



Borettslagets økonomi har høy prioritet og blir nøye fulgt opp på alle styremøter.

Oppfølging av utarbeidet vedlikeholds rapport fra PBBL teknisk til borettslaget.

Det vil bli en ny ordning på høsten vedr. matavfall og plast. Nærmere info kommer senere.

Generell oppfølging av bygningsvedlikehold og av uteområdene.

Generell oppfølging av installasjoner, tak og avløp på tak.

Styret planlegger å videreføre arbeidet med å fornye ringeklokker og calling til en nyere type med video likt det som allerede er montert i oppgang 23.

Det blir montert vandalsikkert deksel utenpå nøkkelboksene for om mulig å hindre at uvedkommende kan ta seg inn.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2022



Disponible midler for Jernbanegata Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	772 347	1 025 982
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 690 903	1 223 773
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 462 405	-1 326 262
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-150 447	-151 145
C: Årets endring disponible midler	78 052	-253 634
D: Disponible midler 31.12.	850 399	772 347
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	841 640	772 347

Jernbanegata Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 000 112	1 749 948	2 000 000	2 000 000
Innkrevde felleskostnader renter		301 646	486 429	359 000	359 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 171 610	1 076 200	1 162 000	1 162 000
Nedkviktering IN-lån		293 807	248 046	300 000	300 000
Andre inntekter		10 300	7 860	8 000	8 000
Sum inntekter		3 777 476	3 568 482	3 829 000	3 829 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 373	6 187	6 400	6 400
Styrehonorar	2	89 900	85 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 676	11 985	13 500	13 500
Forretningsførerhonorar		89 946	87 306	87 000	89 000
Teknisk forvaltningsavtale		19 609	19 048	18 800	19 400
Medlemskontigent		7 799	7 799	7 800	7 800
Kontigent NBBL		4 212	4 095	4 300	4 300
Sikringsfond felleskostnader		4 212	3 978	4 200	4 200
Forretningsførsel IN		10 452	10 146	9 850	10 200
Andre tjenester	3	6 654	7 656	2 000	4 000
Brøyting - strøing		0	9 854	0	0
Plenklipp		0	29 124	30 000	0
Vedlikehold	4	113 285	189 294	286 000	156 000
Vedlikehold heis		32 525	115 588	40 000	40 000
Serviceavtale heis		115 286	110 148	125 000	125 000
Periodisk kontroll heis		20 560	0	20 000	20 000
Kabel-tv		145 780	132 519	125 000	140 000
Kommunale avgifter		495 560	531 900	540 000	540 000
Energi, strøm		118 592	70 929	100 000	100 000
Renhold, fellesareal		59 743	67 413	85 000	75 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 582	1 563	1 000	1 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		3 463	3 331	7 000	5 000
Andel felleskostnad		414 538	345 923	360 000	360 000
Andre driftskostnader	5	11 674	11 696	16 150	16 150
Bomiljø		444	0	0	0
Sum driftskostnader		1 785 865	1 862 481	1 979 000	1 826 950
Driftsresultat		1 991 611	1 706 001	1 850 000	2 002 050
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 050	3 038	3 000	3 000
Rentekostnad		301 757	485 266	359 000	359 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-300 707	-482 228	-356 000	-356 000
Årsresultat		1 690 903	1 223 773	1 494 000	1 646 050
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 690 903	1 223 773	0	0
Sum overføringer		1 690 903	1 223 773	0	0

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	65 675 108	65 675 108
Tomter	6, 12	8 243 440	8 243 440
Sum varige driftsmidler		73 918 548	73 918 548
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	958 448	808 001
Sum finansielle anleggsmidler		958 448	808 001
Sum anleggsmidler		74 876 995	74 726 549
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 759	0
Sum fordringer		8 759	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 127 481	885 496
Sum bankinnskudd og liknende		1 127 481	885 496
Sum omløpsmidler		1 136 239	885 496
SUM EIENDELER		76 013 235	75 612 045

Jernbanegata Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 900	3 900
Opptjent egenkapital	8	12 709 135	11 018 232
Sum egenkapital	8	12 713 035	11 022 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	19 026 969	20 883 947
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	5 198 964	4 804 390
Borettsinnskudd	10, 12	38 660 000	38 660 000
Andre innskudd	11	128 427	128 427
Sum langsiktig gjeld		63 014 359	64 476 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 456	7 651
Skyldig off. myndigheter		1	0
Annen kortsiktig gjeld	13	245 383	105 498
Sum kortsiktig gjeld		285 840	113 149
Sum gjeld		63 300 199	64 589 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 013 235	75 612 045

Porsgrunn 31.12.21
Jernbanegata Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arne Lyng
Leder

Tore Rex Lundgren
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 regnskapsskikk.

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 373	6 187
Sum	6 373	6 187

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	89 900	85 000
Sum	89 900	85 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	3 529	7 656
6799 Andre konsulent tjenester	3 125	0

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Pr 31.12.21

Pr 31.12.20

Note 3 - Andre tjenester

Sum

6 654

7 656

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	16 735	126 238
6602 Vedlikehold VVS	23 481	6 725
6603 Vedlikehold av el.anlegg	51 272	51 817
6604 Vedlikehold uteanlegg	21 797	4 514
Sum	113 285	189 294

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	2 710	0
6462 Containerleie, søppeltømming	3 209	3 421
6609 Andre driftskostnader	0	75
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 848	4 523
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 392	2 381
Sum	11 674	11 696

Note 6 - 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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	958 448	808 001
Sum	958 448	808 001

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 900	3 900
2070 Akkumulert resultat	12 709 135	11 018 232
Sum	12 713 035	11 022 132

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Sparebank 1 Telemark	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	94947050413	26108487479	26108487460
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2013	2013
Rentesats:	1.70 %	1.75 %	1.75 %
Betingelser:		pt. lån	pt. lån
Beregnet innfridd:	30.09.2036	30.12.2020	30.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	20 883 947	17 755 000	16 839 438
Lånesaldo 01.01:	20 883 947	0	0
Avdrag i perioden:	1 856 979	0	0
Lånesaldo 31.12:	19 026 969	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	13 178 459	0	0
Andelssaldo 01.01:	4 804 390	0	0
Innbetalt IN i perioden:	688 381	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	293 807	0	0
Andelssaldo 31.12:	5 198 963	0	0
Sum pantegjeld for lån:	24 225 932	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050413	17	668 081	11 357 377
	1	667 283	667 283
	9	527 432	4 746 888
	5	342 823	1 714 115
	2	270 650	541 300

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	12	38 660 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Jernbanegata Borettslag



Noter for Jernbanegata Borettslag orgnr: 986 245 251

Note 11 - Andre innskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	128 427	128 427
Sum	128 427	128 427

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	24 225 932	25 688 337
Borettsinnskudd	38 660 000	38 660 000
Sum	62 885 932	64 348 337

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	8 243 440	8 243 440
Bygninger, garasjer og boder	65 675 108	65 675 108
Sum	73 918 548	73 918 548

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	33 068	7 721
2990 Gjeld til Sameie Jernbanegata 23-33	212 315	97 777
Sum	245 383	105 498

Jernbanegata Borettslag



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanegata Borettslag

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	19.02.2022
Styremedlem	Kjerstin Berget (sign.)	17.02.2022
Styremedlem	Tore Rex Lundgren (sign.)	18.02.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: ND 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 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avvikle 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, 22.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Permisjon Dokumentnr: VE-377/19-ABOAH-SBV46 OMLX-1-10206-KSM7W

Uavhengig revisors beretning - Jernbanegata Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-22 19:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VE37M-AB0AH-SBV4B-COLX1-IVZQ6-K5M7W

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/validate>



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 2021, 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 2021 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 avvikle 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, 22.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: VE37M-AB0AH-SBV4B-C0LX1-IV206-KSM7W



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-22 19:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VE37M-AB0AH-SBV4B-COLX1-IV206-KSM7W

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/validate>