



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 986399291

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 316 778	1 682 951
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 316 778</b>	<b>1 682 951</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Annen driftskostnad		803 867	785 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>878 032</b>	<b>842 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>438 746</b>	<b>840 629</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 873	3 379
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 873</b>	<b>3 379</b>
Annen finanskostnad		111 472	142 524
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>111 472</b>	<b>142 524</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-105 599</b>	<b>-139 145</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 147	701 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 460 000	24 460 000
Sum varige driftsmidler		24 460 000	24 460 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 832	28 964
Sum finansielle anleggsmidler		34 832	28 964
Sum anleggsmidler		24 494 832	24 488 964
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 171	140 417
Sum fordringer		33 171	140 417
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 389	530 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 389	530 004
Sum omløpsmidler		586 561	670 421
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 081 393</b>	<b>25 159 386</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 541 698	9 208 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 541 698</b>	<b>9 208 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 543 298</b>	<b>9 210 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 243 549	2 468 875
Øvrig langsiktig gjeld		13 212 465	13 207 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 456 014</b>	<b>15 676 300</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 456 014</b>	<b>15 676 300</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22	168 655
Leverandørgjeld		81 992	104 279
Annen kortsiktig gjeld		67	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 081</b>	<b>272 935</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 538 096</b>	<b>15 949 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 081 393</b>	<b>25 159 386</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335797

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 986 399 291  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 316 778	1 682 951
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 316 778</b>	<b>1 682 951</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Annen driftskostnad		803 867	785 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>878 032</b>	<b>842 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>438 746</b>	<b>840 629</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 873	3 379
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 873</b>	<b>3 379</b>
Annen finanskostnad		111 472	142 524
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>111 472</b>	<b>142 524</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-105 599</b>	<b>-139 145</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 147	701 484
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>



Organisasjonsnr: 986 399 291  
JERNBANEGATA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### 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

34 832 28 964

Sum finansielle

anleggsmidler

34 832 28 964

Sum anleggsmidler

24 494 832 24 488 964

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

#### Fordringer

Andre fordringer

33 171 140 417

Sum fordringer

33 171 140 417

#### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

553 389 530 004

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

553 389 530 004

Sum omløpsmidler

586 561 670 421

SUM EIENDELER

25 081 393 25 159 386

### 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	9 541 698	9 208 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 541 698</b>	<b>9 208 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 543 298</b>	<b>9 210 151</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 243 549	2 468 875
Øvrig langsiktig gjeld	13 212 465	13 207 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 456 014</b>	<b>15 676 300</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 456 014</b>	<b>15 676 300</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22	168 655
Leverandørgjeld	81 992	104 279
Annen kortsiktig gjeld	67	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>82 081</b>	<b>272 935</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 538 096</b>	<b>15 949 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 081 393</b>	<b>25 159 386</b>



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



# Årsmøte 2026

## 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:

10. mars 2026 kl. 16:00, Østgård i Stange.

### 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 protokollfører
4. Valg av protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vaktmestertjenester
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité
11. 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 valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 protokollfører

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Alexander Tangen OBOS er foreslått som protokollfører

### Forslag til vedtak

Alexander Tangen velges som protokollfører



Sak 4

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Som protokollvitne er Laila Granheim foreslått

Styrets innstilling  
Styret støtter valgkomiteens forslag

Forslag til vedtak  
Laila Granheim er valgt.

Sak 5

## 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 6

## 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. 4809 JERNBANEGATA BORETTSLAG årsregnskap 2025.pdf
- 2. 4809 Jernbanegata Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf



Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,- kr.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45.000,- kr.

Sak 8

## Vaktmestertjenester

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Normann Nikolaisen har fungert som vaktmester i 2025. Det foreslås at honoraret settes til kr 20 000,-.

### Forslag til vedtak

Normann Nikolaisen gis et honorar på kr 20 000,- for utført arbeid som vaktmester

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erik Hågensen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Kari Sørensen
- Anne Lise Baardseth Hval
- Laila Granheim

Sak 10

## Valgkomitè



## Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Lise Baardseth Hval
- Laila Granheim

Sak 11

## 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:

- Kjersti Strand



## Styrets årsrapport

jernbanegata borettslag Stange

### Årsrapport fra Styret for 2025

Etter siste årsmøte har styret bestått av:

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

### Innledning

I løpet av 2025 ble det avholdt 5 styremøter. Alle medlemmene var til stede. Etter hvert møte, og i forbindelse med aktuelle saker ble det hengt opp nummererte informasjonsskriv på tavla ved inngangen. I noen tilfeller ble info gitt direkte til beboerne via SMS.

Styret besluttet i et tidlig møte å iverksette et forsøk med bruk av VIBBO som kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne. Dette ble senere besluttet å ikke gjennomføre. Det er mange beboere over 80 år og kompetansen i bruk av IT-verktøy er tildels svært begrenset. Foreningen er liten og kontakten mellom styret og beboerne betegnes som god. Løsningen med SMS i særskilte saker erstatter også deler av hensikten med VIBBO.

### Styrets aktiviteter

En betydelig aktivitet i 2025 var arbeidet med et tilbud fra Bane Nor der de ønsket å installere et nytt ventilasjonsanlegg i blokka som et støydempende tiltak i forbindelse med den pågående jernbaneutbyggingen. Installasjonen skulle være uten kostnad for foreningen. Utgangspunktet var at alle leiligheter skulle få balansert ventilasjon - uten vifter på taket. Tekniske utfordringer, og ikke minst brannvernforskriftene, gjør at det kun blir to leiligheter som kan få et komplett anlegg, mens de øvrige blir tilbudt ny ventilasjon på soverom og et eventuelt tilstøtende rom ut mot jernbanen. Anleggene blir i henhold til planen montert i mars og april 2026. Samarbeidet med Bane Nors representanter har hele tiden fungert meget godt.

I forbindelse med budsjettprosessen for 2025 besluttet styret å øke felleskostnadene med 10%. Dette ble ansett som et minimum for å opprettholde en forsvarlig drift av foreningen. Årsresultatet som blir lagt frem på årsmøtet kan tyde på at økningen kunne vært større.

### Årsrapport fortsetter

#### Ordinære saker / vaktmester

Styrets interne dugnad med løperne på svalgangene ble videreført i 2025.

Vaktmesteren (styreleder) utførte forefallende arbeid i bygningen, og hadde jevnlig kontakt med vaktmesterne i Tema eiendom. Utskifting av lysrør i garasjen og lyspærer på svalgangene, samt renhold av søppeldunker og søppelrom var faste oppgaver. I tillegg kom oppfølging av heis og garasjeport.

Stange, 2.2.2026



## JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986399291, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>397 487</b>	<b>351 459</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		333 147	701 484
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-225 326	-242 643
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-411 881
Innsk. øremerk. bankkto		-828	-932
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>106 993</b>	<b>46 028</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>504 480</b>	<b>397 487</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		586 561	670 421
Kortsiktig gjeld		-82 081	-272 935
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>504 480</b>	<b>397 487</b>





## JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986399291, KLIENTNR. 4809

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	284 922	0	336 828	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 031 856	1 271 070	1 032 000	1 439 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 316 778</b>	<b>1 271 070</b>	<b>1 368 828</b>	<b>1 439 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-29 165	-7 050	-30 000	-30 000
Styreonorar	4	-45 000	-50 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 971	-7 776	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-60 025	-57 715	-61 000	-63 745
Konsulenthonorar		-2 295	-589	0	0
Drift og vedlikehold	6	-101 490	-160 304	-178 000	-284 500
Forsikringer		-74 999	-51 626	-63 000	-90 000
Kommunale avgifter	7	-285 037	-260 141	-306 000	-324 600
Energi/fyring	8	-29 519	-27 261	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 286	-116 718	-122 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-112 245	-103 143	-126 200	-122 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-878 032</b>	<b>-842 322</b>	<b>-974 200</b>	<b>-1 140 285</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>438 746</b>	<b>428 748</b>	<b>394 628</b>	<b>298 715</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	411 881	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>438 746</b>	<b>840 629</b>	<b>394 628</b>	<b>298 715</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 873	3 379	0	0
Finanskostnader	11	-111 472	-142 524	-139 000	-98 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-105 599</b>	<b>-139 145</b>	<b>-139 000</b>	<b>-98 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>333 147</b>	<b>701 484</b>	<b>255 628</b>	<b>200 715</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		333 147	701 484		





## JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986399291, KLIENTNR. 4809

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	24 160 000	24 160 000
Tomt		300 000	300 000
Øremerkede bankinnskudd		34 832	28 964
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 494 832</b>	<b>24 488 964</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		33 171	29 571
Andre kortsiktige fordringer		0	110 846
Driftskonto OBOS-banken		291 225	521 679
Sparekonto OBOS-banken		262 164	8 325
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>586 561</b>	<b>670 421</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 081 393</b>	<b>25 159 386</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	13	9 541 698	9 208 551
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 543 298</b>	<b>9 210 151</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 243 549	2 468 875
Borettsinnskudd	15	13 180 000	13 180 000
Annen langsiktig gjeld		32 465	27 425
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 456 014</b>	<b>15 676 300</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		81 992	104 279
Påløpte renter		22	68 195
Påløpte avdrag		0	100 460
Annen kortsiktig gjeld	16	67	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>82 081</b>	<b>272 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 081 393</b>	<b>25 159 386</b>
Pantstillelse	17	29 280 000	29 280 000
Garantiansvar		0	0





Stange, 17.02.2026  
Styret i Jernbanegata Borettslag

Normann Nikolaisen

Kjersti Strand

Anne Kari Sørensen





## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKSkonto

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	1 031 856
Kapitalkostnader IN I	284 432
Reg.kapitalkostnader IN I	490
Fratrekk kapitalkostnader	-284 922
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 031 856</b>





## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-20 000
Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 165</b>

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-45 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 971
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 971</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 731
Drift/vedlikehold elektro	-18 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-170
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 306
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-101 490</b>

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

## NOTE 7

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-95 505
Vann- og avløpsgebyr	-135 389
Renovasjonsgebyr	-54 142
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-285 037</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 519
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-29 519</b>





## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-86 232
Andre driftskostnader	-10 276
Trykksaker	-5
Andre kontorkostnader	-3 646
Porto	-50
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 071
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-6 762
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-112 245</b>

## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 667
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 873</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-105 019
Pantegjeldsrenter	-6 453
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-111 472</b>

## NOTE 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	24 160 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 160 000</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE 13

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 205 818
Egenkapital fra IN tidligere	5 974 475
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-4 638 595
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>9 541 698</b>

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 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005

-15 680 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

7 355 487

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

179 903

Nedbetalt tidligere, IN

5 974 475

Nedbetalt i år, IN

0

-2 170 135

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-420 000

Nedbetalt tidligere

301 163

Nedbetalt i år

45 423

-73 414

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 243 549**

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

## NOTE 15

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-13 180 000

### **SUM BORETTSINNSKUDD**

**-13 180 000**

## NOTE 16

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere/avregningskonto IN

-67

### **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-67**

## NOTE 17

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

13 180 000

Pantelån

2 243 549

Beregnete IN forpliktelser

1 335 880

**TOTALT**

**16 759 429**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 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 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 avviklet.

### 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

16 av 194809 Jernbanegata Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf



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>.

Oslo, 19. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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