



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	954 449 416
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	JERNBANEVERKSTEDETS BORETTSLAG MØRKJORDET
Forretningsadresse:	Nedre Torggate 5/7 3015 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kevin Nhu Van Huynh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 248 662	1 232 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 248 662</b>	<b>1 232 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	33 030	34 230
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	576 114	666 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>609 144</b>	<b>701 044</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>639 518</b>	<b>531 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 789	7 457
Annen finansinntekt		8 435	7 737
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 224</b>	<b>15 194</b>
Annen rentekostnad		136 462	165 774
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>136 462</b>	<b>165 774</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-123 238</b>	<b>-150 580</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>516 280</b>	<b>380 546</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>516 280</b>	<b>380 546</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>516 281</b>	<b>380 546</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		516 281	380 546
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>516 281</b>	<b>380 546</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	6 089 300	6 089 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 089 300</b>	<b>6 089 300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 089 300</b>	<b>6 089 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		474	15 746
Andre fordringer	11	54 642	41 271
<b>Sum fordringer</b>		<b>55 116</b>	<b>57 017</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 137	736 008
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 042 137</b>	<b>736 008</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 097 253</b>	<b>793 025</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 186 554</b>	<b>6 882 325</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 056 085	539 804



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 056 085</b>	<b>539 804</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>1 058 085</b>	<b>541 804</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 977 000	6 255 000
Øvrig langsiktig gjeld		61 440	61 440
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 038 440</b>	<b>6 316 440</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 038 440</b>	<b>6 316 440</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	12	55 022	0
Annen kortsiktig gjeld		35 006	24 082
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 029</b>	<b>24 082</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 128 469</b>	<b>6 340 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 186 554</b>	<b>6 882 325</b>



## Disponible midler Jernbanv.Borettslag Mørkjordet

### Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2020	Ar 2019
<b>Disponible midler</b>		
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>768 943</b>	<b>666 398</b>
<b>Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat	516 281	380 546
Opptak lån / avdrag på lån	-278 000	-278 000
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>238 281</b>	<b>102 546</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>1 007 224</b>	<b>768 943</b>



## Resultatregnskap Jernbanv.Borettslag Mørkjordet - 2020-12

	Note	Regnskap År 2020	Regnskap År 2019	Budsjett År 2020	Budsjett År 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter	1	1 248 662	1 232 170	1 263 600	1 278 720
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 248 662</b>	<b>1 232 170</b>	<b>1 263 600</b>	<b>1 278 720</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	3 030	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	4	4 501	4 360	4 900	4 900
Honorar forretningsfører		71 496	69 216	71 497	73 070
Vedlikehold	5	14 367	101 856	220 000	170 000
Kjøp av tjenester	6	27 097	28 574	57 221	54 090
Tv/bredbånd		104 621	102 739	105 500	108 000
Forsikringer	7	78 303	69 976	76 582	81 172
Kommunale avgifter	8	248 335	239 439	212 120	238 620
Strøm og annen energi		23 317	24 850	25 000	25 000
Andre driftskostnader	9	4 077	25 804	7 780	15 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>609 144</b>	<b>701 045</b>	<b>814 830</b>	<b>804 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>639 518</b>	<b>531 125</b>	<b>448 770</b>	<b>474 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekter		4 789	7 457	5 000	2 000
Andre finansinntekter		8 435	7 737	0	0
Rentekostnader		136 462	165 774	225 771	168 364
<b>Sum finansinntekter / finanskostnader</b>		<b>-123 238</b>	<b>-150 579</b>	<b>-220 771</b>	<b>-166 364</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>516 281</b>	<b>380 546</b>	<b>227 999</b>	<b>308 274</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført annen egenkapital		516 281	380 546	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-516 281</b>	<b>-380 546</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse - Jernbanv.Borettslag Mørkjordet - 2020-12

	Note	År 2020	År 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10	39 457	39 457
Bygninger	10	6 049 843	6 049 843
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 089 300</b>	<b>6 089 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		474	15 746
Andre fordringer	11	54 642	41 271
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 042 137	736 008
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 097 253</b>	<b>793 025</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 186 554</b>	<b>6 882 325</b>

klientnr. 40 Jernbanv.Borettslag Mørkjordet org.nr. 954449416



## Balanse - Jernbanv.Borettslag Mørkjordet - 2020-12

	Note	År 2020	År 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		1 056 085	539 804
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>1 058 085</b>	<b>541 804</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	5 977 000	6 255 000
Borettsinnskudd		61 440	61 440
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 038 440</b>	<b>6 316 440</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 261	20 881
Leverandørgjeld	12	55 022	0
Påløpne renter		604	994
Annen kortsiktig gjeld		2 141	2 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 029</b>	<b>24 082</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 128 469</b>	<b>6 340 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 186 554</b>	<b>6 882 325</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Kevin Nhu Van Huynh  
Styreleder

Trine Marthe Simonsen  
Styremedlem

Emma Frøshaug Johnsen  
Styremedlem

klientnr. 40 Jernbanv.Borettslag Mørkjordet org.nr. 954449416



## Noter Jernbanv.Borettslag Mørkjordet

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

### Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	Ar 2020
3600 Innkrevde felleskostnader	1 113 600
3608 Vannmåler, vann/avløp	135 062
<b>Sum</b>	<b>1 248 662</b>



## Noter Jernbanv.Borettslag Mørkjordet

### Note 2 - Personalkostnader

	År 2020
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230
5720 Refusjon AGA Covid19-tiltak	-1 200
<b>Sum</b>	<b>3 030</b>

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav. Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Styrehonorar

	År 2020
5330 Styrehonorar	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	År 2020
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	4 501
<b>Sum</b>	<b>4 501</b>

### Note 5 - Vedlikehold

	År 2020
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	5 247
6609 Andre drifts / vedlikeh. kostn.	249
6612 Drift vedlikehold brannsikring	8 185
6619 Dugnadskostnader	685
<b>Sum</b>	<b>14 367</b>



**Noter Jernbanv.Borettslag Mørkjordet**

**Note 6 - Kjøp av tjenester**

	<b>Ar 2020</b>
6725 Tilleggs tjenester NBBO	6 222
6731 HMS Plan	6 000
6780 Snøbrøyting og strøing	14 875
<b>Sum</b>	<b>27 097</b>

**Note 7 - Forsikring**

	<b>Ar 2020</b>
7501 Huseier-fullverdi	70 709
7520 Premie brl. sikringsordning	7 594
<b>Sum</b>	<b>78 303</b>

**Note 8 - Kommunale avgifter**

	<b>Ar 2020</b>
7762 Vannavgift/avløp	178 042
7764 Feieavgift	5 368
7765 Renovasjonsavgift	64 925
<b>Sum</b>	<b>248 335</b>

**Note 9 - Andre driftskostnader**

	<b>Ar 2020</b>
6940 Porto	482
7720 Generalforsamling	2 238
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 349
7790 Andre kostnader	9
<b>Sum</b>	<b>4 077</b>



## Noter Jernbanv.Borettslag Mørkjordet

### Note 10 - Eiendom

	År 2020
1150 Tomter	39 457
1100 Bygninger	1 434 703
1101 Rehabilitering og påkostninger	4 615 140
<b>Sum</b>	<b>6 089 300</b>

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

### Note 11 - Andre fordringer

	År 2020
1564 Periodisering	26 600
1570 Andre kortsiktige fordringer	28 042
<b>Sum</b>	<b>54 642</b>

1564 - forskuddsbetalt faktura fra Telia  
1570 - avsatt til avregning 2020

### Note 12 - Leverandørgjeld

	År 2020
2400 Leverandørgjeld	55 022
<b>Sum</b>	<b>55 022</b>

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2020 og som først blir betalt i 2021.



**Noter Jernbanv.Borettslag Mørkjordet**

**Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Boligkreditt AS</b>
Formål:	Refinansiering/Reha
<b>Lånenummer:</b>	<b>12134864824</b>
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 950 000
Lånesaldo 01.01:	6 255 000
Avdrag i perioden:	278 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 977 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 587 000

**Langsiktig gjeld og pantstillelser**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134864824	20	298 850	5 977 000
Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant bygninger.			

**Note 14 - Egenkapital**

	<b>Ar 2020</b>	<b>Ar 2019</b>
Innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	1 056 085	539 804
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 058 085</b>	<b>541 804</b>

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.



Resultat og balanse med noter for Jernbanv.Borettslag Mørkjordet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanv.Borettslag Mørkjordet**

Styreleder	Kevin Nhu Van Huynh (sign.)	12.02.2021
Styremedlem	Emma Frøshaug Johnsen (sign.)	12.02.2021
Styremedlem	Trine Marthe Simonsen (sign.)	12.02.2021



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jernbaneverkstedets Borettslag Mørkjordet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jernbaneverkstedets Borettslag Mørkjordet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 avggi 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 lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2011N-C6AVY-8Y6ZP-BFYDH-QLXEW-N7AEQ



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-15 16:35:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: 201TN-C6AVY-8Y6ZP-BFYDH-QLXEW-N7AEQ

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>