



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 115 531  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JERNBANEGATA 23 B  
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Hugh Aakerhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		478 128	299 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>478 128</b>	<b>299 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	-188 465	-149 026
<b>Sum kostnader</b>		<b>-188 466</b>	<b>-149 026</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 662</b>	<b>150 062</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 937</b>	<b>5 918</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-198 433</b>	<b>-75 649</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 496</b>	<b>-69 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>108 166</b>	<b>80 332</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 166</b>	<b>80 332</b>
<b>Årsresultat</b>	5,9	<b>108 166</b>	<b>80 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 166	80 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 166</b>	<b>80 332</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	8 970 822	8 970 822
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 970 822</b>	<b>8 970 822</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 970 822</b>	<b>8 970 822</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	28 650	25 705
Andre fordringer	7	16 937	5 918
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 587</b>	<b>31 623</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	393 820	389 272
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>439 407</b>	<b>420 895</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 407</b>	<b>420 895</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 410 229</b>	<b>9 391 717</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	450 625	342 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>450 625</b>	<b>342 459</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>450 625</b>	<b>342 459</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	6 330 288	6 420 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	2 600 000	2 600 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 930 288</b>	<b>9 020 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 930 288</b>	<b>9 020 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 089	29 006
Annen kortsiktig gjeld		228	252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 317</b>	<b>29 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 959 605</b>	<b>9 049 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 410 229</b>	<b>9 391 717</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	8 930 288	9 020 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 435487

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 115 531  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JERNBANEGATA 23 B  
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB  
Krampungata 7  
7011 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hugh Aakerhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 914 115 531  
BORETTSLAGET JERNBANEGATA 23 B

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		478 128	299 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>478 128</b>	<b>299 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	-188 465	-149 026
<b>Sum kostnader</b>		<b>-188 466</b>	<b>-149 026</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 662</b>	<b>150 062</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 937</b>	<b>5 918</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-198 433</b>	<b>-75 649</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 496</b>	<b>-69 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>108 166</b>	<b>80 332</b>
<b>Årsresultat</b>	5, 9	<b>108 166</b>	<b>80 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 166	80 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 166</b>	<b>80 332</b>



Organisasjonsnr: 914 115 531  
BORETTSLAGET JERNBANEGATA 23 B

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	8 970 822	8 970 822
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 970 822</b>	<b>8 970 822</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 970 822</b>	<b>8 970 822</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7	28 650	25 705
Andre fordringer	7	16 937	5 918
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 587</b>	<b>31 623</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	393 820	389 272
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>439 407</b>	<b>420 895</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 407</b>	<b>420 895</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 410 229</b>	<b>9 391 717</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	450 625	342 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>450 625</b>	<b>342 459</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>450 625</b>	<b>342 459</b>
------------------------	--	----------------	----------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	6 330 288	6 420 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	2 600 000	2 600 000



Sum annen langsiktig gjeld		8 930 288	9 020 000
Sum langsiktig gjeld		8 930 288	9 020 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 089	29 006
Annen kortsiktig gjeld		228	252
Sum kortsiktig gjeld		29 317	29 258
Sum gjeld		8 959 605	9 049 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 410 229	9 391 717
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	8 930 288	9 020 000



Organisasjonsnr: 914 115 531  
BORETTSLAGET JERNBANEGATA 23 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



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**



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		211 584	199 584	211 575	211 575
Felleskostnader kapitaldel		266 544	99 504	314 776	440 502
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>478 128</b>	<b>299 088</b>	<b>526 351</b>	<b>652 077</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførerhonorar		-40 938	-39 549	-40 975	-42 500
Eksterne honorar	1	-6 022	-6 594	-6 200	-6 500
Drifts- og serviceavtaler	2	-25 506	-18 332	-7 650	-12 500
Vaktmestertjenester		-8 750	0	-8 600	-9 500
Løpende vedlikehold	3	-13 122	-1 675	-10 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-21 600	-21 600	-22 500	-23 000
Forsikring		-20 744	-19 017	-21 000	-22 150
Kommunale tjenester og renovasjon		-35 018	-28 671	-31 330	-37 900
Eiendomsavgifter		-9 027	-9 027	-9 400	-9 500
Energi, felles		-2 601	-3 699	-5 500	-3 000
Andre driftsutgifter	4	-5 137	-862	-6 100	-6 100
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-188 466</b>	<b>-149 026</b>	<b>-169 255</b>	<b>-182 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>289 662</b>	<b>150 062</b>	<b>357 096</b>	<b>469 427</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		16 937	5 918	1 000	1 000
Finanskostnader		-198 433	-75 649	-207 047	-259 759
<b>Netto finansposter</b>		<b>-181 496</b>	<b>-69 731</b>	<b>-206 047</b>	<b>-258 759</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>108 166</b>	<b>80 332</b>	<b>151 049</b>	<b>210 668</b>
Ordinært resultat etter skatt		108 166	80 332	151 049	210 668
<b>ÅRSRESULTAT</b>	5, 9	<b>108 166</b>	<b>80 332</b>	<b>151 049</b>	<b>210 668</b>
Disponering av totalresultat:		108 166	80 332	151 049	210 668
Overført til annen egenkapital		108 166	80 332	0	0

Org.nr: 914 115 531 - 316



**Borettslaget Jernbanegata 23 B - Balanse 2023**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6, 10	8 970 822	8 970 822
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 970 822</b>	<b>8 970 822</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	7	28 650	25 705
Opptjente renter	7	16 937	5 918
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	393 820	389 272
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 407</b>	<b>420 895</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 410 229</b>	<b>9 391 717</b>

Org.nr: 914 115 531 - 316



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	20 000	20 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	430 625	322 459
<b>Sum egenkapital</b>		<b>450 625</b>	<b>342 459</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10, 11	6 330 288	6 420 000
Borettsinnskudd	10, 12	2 600 000	2 600 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 930 288</b>	<b>9 020 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 089	29 006
Påløpte kostnader		228	252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 317</b>	<b>29 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 959 605</b>	<b>9 049 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 410 229</b>	<b>9 391 717</b>
Pantstillelser	10	8 930 288	9 020 000

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

\_\_\_\_\_  
Hugh Aakerhus  
Leder

\_\_\_\_\_  
Geir Enge  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Hjelde  
Styremedlem

Org.nr: 914 115 531 - 316



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 594
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>6 022</b>	<b>6 594</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	8 263
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 506	10 069
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>25 506</b>	<b>18 332</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmester tjenester (vinter- og sommervedlikehold) ført på egen konto.

### Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 313	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	3 587	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	698	0
Reparasjon og vedlikehold annet	525	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>13 122</b>	<b>1 675</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

**Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 738	0
Gaver	480	0
Kostnader vedr. styrearbeid	151	0
Bankgebyrer	587	639
Andre gebyrer	182	223
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>5 137</b>	<b>862</b>

**Note 5 - DISPONIBLE MIDLER**

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>391 637</b>	<b>311 305</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	108 166	80 332
Avdrag lån	-89 712	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>18 454</b>	<b>80 332</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>410 091</b>	<b>391 637</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>410 091</b>	<b>391 637</b>



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

### Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	700 000	8 270 822
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	700 000	8 270 822
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	700 000	8 270 822

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger er anskaffet i år 2015.

### Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	393 820	389 272
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>393 820</b>	<b>389 272</b>

### Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>342 459</b>	<b>262 127</b>
Andelskapital 01.01	20 000	20 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
Annen egenkapital 01.01	322 459	242 127
Årets resultat	108 166	80 332
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>430 625</b>	<b>322 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>450 625</b>	<b>342 459</b>

Andelskapitalen er kr 20 000 fordelt på 4 andeler à kr 5 000. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>8 970 822</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>8 930 288</b>

Pålydende pantstillelser var kr 9 020 000,- per 31.12. Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Org.nr: 914 115 531 - 316



Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

**Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

<b>Kreditor:</b>	<b>Den Norske Stats Husbank</b>
Formål:	Oppføringslån
<b>Lånenummer:</b>	<b>14635208</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	6 420 000
Lånesaldo 01.01:	6 420 000
Avdrag i perioden:	89 712
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 330 288</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 397 610

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635208	2	1 841 404	3 682 808
	2	1 323 740	2 647 480

**Note 12 - INNSKUDD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Borettsinnskudd	2 600 000	2 600 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		211 584	199 584	211 575	211 575
Felleskostnader kapitaldel		266 544	99 504	314 776	440 502
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>478 128</b>	<b>299 088</b>	<b>526 351</b>	<b>652 077</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførerhonorar		-40 938	-39 549	-40 975	-42 500
Eksterne honorar	1	-6 022	-6 594	-6 200	-6 500
Drifts- og serviceavtaler	2	-25 506	-18 332	-7 650	-12 500
Vaktmestertjenester		-8 750	0	-8 600	-9 500
Løpende vedlikehold	3	-13 122	-1 675	-10 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-21 600	-21 600	-22 500	-23 000
Forsikring		-20 744	-19 017	-21 000	-22 150
Kommunale tjenester og renovasjon		-35 018	-28 671	-31 330	-37 900
Eiendomsavgifter		-9 027	-9 027	-9 400	-9 500
Energi, felles		-2 601	-3 699	-5 500	-3 000
Andre driftsutgifter	4	-5 137	-862	-6 100	-6 100
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-188 466</b>	<b>-149 026</b>	<b>-169 255</b>	<b>-182 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>289 662</b>	<b>150 062</b>	<b>357 096</b>	<b>469 427</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		16 937	5 918	1 000	1 000
Finanskostnader		-198 433	-75 649	-207 047	-259 759
<b>Netto finansposter</b>		<b>-181 496</b>	<b>-69 731</b>	<b>-206 047</b>	<b>-258 759</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>108 166</b>	<b>80 332</b>	<b>151 049</b>	<b>210 668</b>
Ordinært resultat etter skatt		108 166	80 332	151 049	210 668
<b>ÅRSRESULTAT</b>	5, 9	<b>108 166</b>	<b>80 332</b>	<b>151 049</b>	<b>210 668</b>
Disponering av totalresultat:		108 166	80 332	151 049	210 668
Overført til annen egenkapital		108 166	80 332	0	0

Org.nr: 914 115 531 - 316



**Borettslaget Jernbanegata 23 B - Balanse 2023**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6, 10	8 970 822	8 970 822
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 970 822</b>	<b>8 970 822</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	7	28 650	25 705
Opptjente renter	7	16 937	5 918
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	393 820	389 272
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 407</b>	<b>420 895</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 410 229</b>	<b>9 391 717</b>

Org.nr: 914 115 531 - 316



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	20 000	20 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	430 625	322 459
<b>Sum egenkapital</b>		<b>450 625</b>	<b>342 459</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10, 11	6 330 288	6 420 000
Borettsinnskudd	10, 12	2 600 000	2 600 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 930 288</b>	<b>9 020 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 089	29 006
Påløpte kostnader		228	252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 317</b>	<b>29 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 959 605</b>	<b>9 049 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 410 229</b>	<b>9 391 717</b>
Pantstillelser	10	8 930 288	9 020 000

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

\_\_\_\_\_  
Hugh Aakerhus  
Leder

\_\_\_\_\_  
Geir Enge  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Hjelde  
Styremedlem

Org.nr: 914 115 531 - 316



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 594
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>6 022</b>	<b>6 594</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	8 263
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 506	10 069
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>25 506</b>	<b>18 332</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmester tjenester (vinter- og sommervedlikehold) ført på egen konto.

### Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 313	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	3 587	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	698	0
Reparasjon og vedlikehold annet	525	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>13 122</b>	<b>1 675</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



## Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

### Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 738	0
Gaver	480	0
Kostnader vedr. styrearbeid	151	0
Bankgebyrer	587	639
Andre gebyrer	182	223
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>5 137</b>	<b>862</b>

### Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>391 637</b>	<b>311 305</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	108 166	80 332
Avdrag lån	-89 712	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>18 454</b>	<b>80 332</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>410 091</b>	<b>391 637</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>410 091</b>	<b>391 637</b>

### Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	700 000	8 270 822
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	700 000	8 270 822
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	700 000	8 270 822

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Bygninger er anskaffet i år 2015.

### Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	393 820	389 272
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>393 820</b>	<b>389 272</b>

Org.nr: 914 115 531 - 316



Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>342 459</b>	<b>262 127</b>
Andelskapital 01.01	20 000	20 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
Annen egenkapital 01.01	322 459	242 127
Årets resultat	108 166	80 332
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>430 625</b>	<b>322 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>450 625</b>	<b>342 459</b>

Andelskapitalen er kr 20 000 fordelt på 4 andeler à kr 5 000.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>8 970 822</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>8 930 288</b>

Pålydende pantstillelser var kr 9 020 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Jernbanegata 23 B - Noter 2023

**Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

<b>Kreditor:</b>	<b>Den Norske Stats Husbank</b>
Formål:	Oppføringslån
<b>Lånenummer:</b>	<b>14635208</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	6 420 000
Lånesaldo 01.01:	6 420 000
Avdrag i perioden:	89 712
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 330 288</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 380 941

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635208	2	1 841 404	3 682 808
	2	1 323 740	2 647 480

**Note 12 - INNSKUDD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Borettsinnskudd	2 600 000	2 600 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Jernbanegata 23 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Jernbanegata 23 B**

Styreleder	Hugh Aakerhus (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Ellen Hjelde (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Geir Enge (sign.)	13.03.2024



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Jernbanegata 23 B

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Jernbanegata 23 B.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: KEK1W-HSGEV-TEYLT-MGSUT-3H3D-APHHW



# 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."

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 12:41:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KEK1W-HSGEV-1EYL-T-MGSUJ-3H3D-APHHW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>