



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 011 459  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

### 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: Jan Liverød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

### 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, 18.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 429 071	4 507 013
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 429 071</b>	<b>4 507 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	120 946	117 020
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	2 134 973	3 159 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 255 920</b>	<b>3 276 216</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 173 151</b>	<b>1 230 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 493	15 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 493</b>	<b>15 520</b>
Annen rentekostnad		423 574	539 951
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>423 574</b>	<b>539 951</b>
<b>Netto finans</b>		<b>419 081</b>	<b>524 431</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 754 071</b>	<b>706 366</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 754 071</b>	<b>706 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 754 070</b>	<b>706 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 754 070	706 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 754 070</b>	<b>706 366</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	65 632 150	65 632 150
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	213 750	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>65 845 900</b>	<b>65 632 150</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		0	937 942
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>937 942</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 845 900</b>	<b>66 570 092</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 251	26 698
Andre fordringer	13,14	419 938	435 909
<b>Sum fordringer</b>		<b>487 189</b>	<b>462 607</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 033 141	3 370 466
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 033 141</b>	<b>3 370 466</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 520 329</b>	<b>3 833 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 366 229</b>	<b>70 403 165</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>627 478</b>	<b>627 478</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 916 547	17 162 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 289 069</b>	<b>16 534 999</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>18 916 546</b>	<b>17 162 476</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	19 859 878	23 884 479
Øvrig langsiktig gjeld		28 779 700	28 779 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 639 578</b>	<b>52 664 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 639 578</b>	<b>52 664 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		421 217	561 727
Skyldige offentlige avgifter		0	6
Annen kortsiktig gjeld	17	388 887	14 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>810 104</b>	<b>576 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 449 683</b>	<b>53 240 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 366 229</b>	<b>70 403 165</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	48 639 578	52 664 179



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327019

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 945 011 459  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL  
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

**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: Jan Liverød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

**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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 945 011 459  
JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 429 071	4 507 013
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 429 071</b>	<b>4 507 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	120 946	117 020
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 134 973	3 159 196
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 255 920</b>	<b>3 276 216</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 173 151</b>	<b>1 230 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 493	15 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 493</b>	<b>15 520</b>
Annen rentekostnad		423 574	539 951
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>423 574</b>	<b>539 951</b>
<b>Netto finans</b>		<b>419 081</b>	<b>524 431</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 754 071</b>	<b>706 366</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 754 071</b>	<b>706 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 754 070</b>	<b>706 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 754 070	706 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 754 070</b>	<b>706 366</b>



Organisasjonsnr: 945 011 459  
JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	65 632 150	65 632 150
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	213 750	0
Sum varige driftsmidler		65 845 900	65 632 150

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		0	937 942
Sum finansielle anleggsmidler		0	937 942
Sum anleggsmidler		65 845 900	66 570 092

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		67 251	26 698
Andre fordringer	13,14	419 938	435 909
Sum fordringer		487 189	462 607

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 033 141	3 370 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 033 141	3 370 466
Sum omløpsmidler		2 520 329	3 833 073

SUM EIENDELER		68 366 229	70 403 165
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		627 478	627 478

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		18 916 547	17 162 477
Sum opptjent egenkapital		18 289 069	16 534 999



<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>18 916 546</b>	<b>17 162 476</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	19 859 878	23 884 479
Øvrig langsiktig gjeld		28 779 700	28 779 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 639 578</b>	<b>52 664 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 639 578</b>	<b>52 664 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		421 217	561 727
Skyldige offentlige avgifter		0	6
Annen kortsiktig gjeld	17	388 887	14 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>810 104</b>	<b>576 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 449 683</b>	<b>53 240 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 366 229</b>	<b>70 403 165</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	48 639 578	52 664 179



Organisasjonsnr: 945 011 459  
JERNBANEALLEEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>3 256 564</b>	<b>3 573 267</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 754 070	706 366
Kjøp / salg anleggsmidler	-213 750	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 024 601	-1 015 521
Endringer i andre langsiktige poster	937 942	-7 548
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 546 339</b>	<b>-316 703</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 710 224</b>	<b>3 256 564</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 520 329	3 833 073
Kortsiktig gjeld	-810 104	-576 509
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 710 224</b>	<b>3 256 564</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	4 413 468	4 492 074	4 414 800	4 417 812
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>4 413 468</b>	<b>4 492 074</b>	<b>4 414 800</b>	<b>4 417 812</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	15 603	14 939	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>15 603</b>	<b>14 939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 429 071</b>	<b>4 507 013</b>	<b>4 414 800</b>	<b>4 417 812</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	14 946	30 020	14 946	16 920
Styrehonorar	3	106 000	87 000	106 000	120 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	31 576	101 381	95 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	6	459 082	597 147	564 200	547 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	358 171	552 101	563 000	480 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	0	0	5 625
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	7 406	0	4 000	0
Reparasjon og vedlikehold	10	272 108	904 249	297 000	325 000
Revisjonshonorar		8 061	7 876	8 200	8 500
Forretningsførerhonorar		158 281	154 572	158 000	165 000
Andre honorar	11	15 614	54 812	0	7 500
Kontorkostnad		1 563	13 429	6 500	3 000
TV/bredbånd		448 211	422 731	419 316	446 208
Kontingent og gaver		24 900	25 805	26 400	26 400
Forsikring		329 835	309 148	330 315	344 418
Andre kostnader	12	14 540	15 945	18 187	30 490
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 255 920</b>	<b>3 276 216</b>	<b>2 611 064</b>	<b>2 561 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 173 151</b>	<b>1 230 797</b>	<b>1 803 736</b>	<b>1 856 751</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 493	15 520	0	0
Rentekostnad		423 574	539 951	404 428	420 787
<b>Netto finansposter</b>		<b>419 081</b>	<b>524 431</b>	<b>404 428</b>	<b>420 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 754 070</b>	<b>706 366</b>	<b>1 399 308</b>	<b>1 435 964</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 754 070	706 366	358 000	390 975
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 754 070</b>	<b>706 366</b>	<b>358 000</b>	<b>390 975</b>



## Balanse 2021 Jernbanealleen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	1 167 224	1 167 224
Bygninger	4	60 804 926	60 804 926
Garasjer	4	3 660 000	3 660 000
Andre driftsmidler	4	213 750	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		0	937 942
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 845 900</b>	<b>66 570 092</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		46 756	11 759
Kundefordringer		20 495	14 939
Fordringer skader	13	52 164	69 319
Andre kortsiktige fordringer	14	0	6 625
Forskuddsbetalte kostnader		367 774	359 965
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 033 141	3 370 466
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 520 329</b>	<b>3 833 073</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 366 229</b>	<b>70 403 165</b>



## Balanse 2021 Jernbanealleen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		627 478	627 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>627 478</b>	<b>627 478</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 289 069	16 534 999
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 289 069</b>	<b>16 534 999</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>18 916 546</b>	<b>17 162 476</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	16	19 859 878	23 884 479
Borettsinnskudd		25 179 700	25 179 700
Garasje innskudd		3 600 000	3 600 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 639 578</b>	<b>52 664 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 451
Leverandørgjeld		421 217	561 727
Skyldig off. myndigheter		0	6
Påløpne renter		338	818
Annen kortsiktig gjeld	17	388 549	9 507
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>810 104</b>	<b>576 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 449 683</b>	<b>53 240 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 366 229</b>	<b>70 403 165</b>
Pantstillelser	18	48 639 578	52 664 179
Sted: _____	Dato: _____		

Jan Liverød  
Styreleder

Inge Solberg  
Styremedlem

Ann Iren Melsom  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 533 068	2 535 144
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	1 538 958
3609 Leie parkering	12 000	9 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	419 316	405 372
3650 Innkrevde felleskostn. renter	404 124	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 041 360	0
3690 Andre leieinntekter	3 600	3 600
<b>Sum</b>	<b>4 413 468</b>	<b>4 492 074</b>

HB 3690 gjelder for utleie av ekstra boder.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	15 603	14 939
<b>Sum</b>	<b>15 603</b>	<b>14 939</b>

Dette gjelder årlig viderefakturering av andel forsikring og kommunale avgifter for lokalet som USBL leier ut til Jappis.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	1 725
5150 Påløpne feriepenger	0	247
5400 Arbeidsgiveravgift	14 946	9 014
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	35
5998 Lønn og godtgjørelser ved dødsfall	0	19 000
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	106 000	87 000
<b>Sum</b>	<b>120 946</b>	<b>117 020</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.



## Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt Utvidet med en andel 2006	Garasje eid av laget	Fellesareal/møtelokale
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 671 829	3 600 000	1 167 224	620 000	513 097
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 671 829	3 600 000	1 167 224	620 000	513 097
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 671 829	3 600 000	1 167 224	620 000	513 097
Anskaffelsesår :	1989	1989	1988	2006	1988
Antatt levetid i år :					2016

#### Snøfreser

Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2010
Antatt levetid i år :	5

Borettslaget består av 83 andeler.  
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3 508 kvm. G.nr 171, b.nr 77 i Sandefjord kommune.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring, polise nr. 1442090

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	31 576	101 381
<b>Sum</b>	<b>31 576</b>	<b>101 381</b>

Boligselskapet har fått refundert noe av midlertidig strømstønad direkte på desember faktura.  
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	263 033	359 932
6360 Annet renhold	5 198	3 790
6361 Fast renhold	172 825	219 325
6362 Skadedyrtryddelse	12 094	10 414
6392 Containerleie/tømming	5 932	3 686
<b>Sum</b>	<b>459 082</b>	<b>597 147</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	358 171	552 101
<b>Sum</b>	<b>358 171</b>	<b>552 101</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	0
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>0</b>

Konto 6420; gjelder lisens for WEB basert Bevar HMS system.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6525 IT utstyr	7 366	0
6552 Driftsmateriell	40	0
<b>Sum</b>	<b>7 406</b>	<b>0</b>

Konto 6525; innkjøp av skriver/printer og virus program.

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	18 193	246 915
6602 Vedlikehold VVS	11 375	5 000
6603 Vedlikehold elektro	39 872	278 959
6605 Vedlikehold fellesanlegg	61 225	147 556
6610 Andre vaktmestertjenester	46 901	0
6611 Vedlikehold heiser	62 934	173 169
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 570	1 238
6617 Vedlikehold brannvernustyr	23 258	35 593
6630 Egenandel forsikring	4 000	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	1 782	15 820
<b>Sum</b>	<b>272 108</b>	<b>904 249</b>



**Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag**

---

**Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold**

Konto 6603; gjelder årlig kontroll/utbedring av avvik for elektroinstallasjonen og reparasjon av nødlys.

Konto 6605; gjelder blant annet diverse reparasjoner av garasjeporter.

Konto 6611; diverse vedlikehold, heis alarm og fast service avtale.

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



## Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 614	23 186
6730 Teknisk honorar	0	31 626
<b>Sum</b>	<b>15 614</b>	<b>54 812</b>

HB 6714; gjelder tilleggstjenester; brannvarsling/nøkkelsafe\_sør-øst 110, møtedeltakelse og diverse viderefaktureringer.

### Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	12 599	0
7770 Betalingskostnader	1 005	1 447
7771 Andre gebyrer	0	11 900
7773 Omkostninger innkreving	936	920
7790 Andre kostnader	0	1 688
7792 Øredifferanse	-6	0
7795 Husleietap	6	-9
<b>Sum</b>	<b>14 540</b>	<b>15 945</b>

### Note 13 - Fordringer skader

Konto 1569: ca. kr. 52 100,- restbeløp tilgode forsikringsak, sendt krav og purring om utbetaling.

### Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	6 625
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>6 625</b>



Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	619 178	0	619 178
Andelskapital	8 300	0	8 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>627 478</b>	<b>0</b>	<b>627 478</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	16 534 999	1 754 070	18 289 069
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 534 999</b>	<b>1 754 070</b>	<b>18 289 069</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 162 476</b>	<b>1 754 070</b>	<b>18 916 546</b>



## Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

### Note 16 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>Nordea Bank ABP, Filial i Norge</b>
Formål:	Tilleggs lån rehabilitering	Rehab. utvendig fasader og oppgrad. av fellesareal
<b>Låne nummer:</b>	<b>12136895565</b>	<b>62728248411</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2016
Rentesats:	1.89 %	1.85 %
Betingelser:	Flytende rente, endret fra 2,55 (feil) til 1,89	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2041	31.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	6 750 000	18 150 000
Lånesaldo 01.01:	6 511 201	17 373 278
Avdrag i perioden:	3 244 347	780 254
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 266 854</b>	<b>16 593 024</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 569 958	12 590 881

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136895565	3	46 510	139 530
	6	46 378	278 268
	1	45 956	45 956
	2	45 477	90 954
	3	44 191	132 573
	2	43 037	86 074
	1	43 018	43 018
	3	42 633	127 899
	2	42 060	84 120
	2	41 676	83 352
	5	40 981	204 905
	1	40 408	40 408
	1	39 864	39 864
	1	39 545	39 545
	2	39 263	78 526
	2	38 353	76 706
	2	37 574	75 148
	12	36 776	441 312
	27	36 626	988 902
	2	35 161	70 322
	1	35 030	35 030
	1	34 392	34 392
	1	30 065	30 065
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728248411	3	236 231	708 693
	6	235 564	1 413 384
	1	233 419	233 419
	2	230 987	461 974



Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

Langsiktig gjeld

3	224 456	673 368
2	218 591	437 182
1	218 496	218 496
3	216 541	649 623
2	213 633	427 266
2	211 679	423 358
5	208 151	1 040 755
1	205 242	205 242
1	202 477	202 477
1	200 856	200 856
2	199 426	398 852
2	194 801	389 602
2	190 844	381 688
12	186 792	2 241 504
27	186 029	5 022 783
2	178 592	357 184
1	177 924	177 924
1	174 682	174 682
1	152 704	152 704



Noter årsregnskap 2021 Jernbanealleen Borettslag

**Note 17 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	4 054	0
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	40	40
2980 Andre påløpte kostnader	332 808	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	51 647	9 467
<b>Sum</b>	<b>388 549</b>	<b>9 507</b>

Konto 2980; leverandør fakturaer datert i år 2022, men kostnadene gjelder for år 2021.  
Konto 2985 gjelder avsetning for skyldig gjeld til Klare Finans.

**Note 18 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	23 459 878
Innskuddskapital	25 179 700
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>48 639 578</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>65 632 150</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Jernbanealleen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanealleen Borettslag**

Styreleder	Jan Liverød (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Inge Solberg (sign.)	25.03.2022
Styremedlem	Ann Iren Melsom (sign.)	21.03.2022



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jernbanealleen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Jernbanealleen Borettslags årsregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Jernbanealleen Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 31. mars 2022  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor