



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 751  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

### 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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

### 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, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 375 162	3 435 143
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 375 162</b>	<b>3 435 143</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 553	49 553
Annen driftskostnad		1 650 889	1 596 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 860 182</b>	<b>1 806 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 514 979</b>	<b>1 629 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 108	8 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 108</b>	<b>8 231</b>
Annen finanskostnad		406 914	517 726
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>406 914</b>	<b>517 726</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-402 807</b>	<b>-509 495</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 112 173	1 119 505
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 023 862	1 023 862
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		171 162	220 714
Sum varige driftsmidler		1 195 024	1 244 576
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 195 024	1 244 576
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 055	22 263
Sum fordringer		25 055	22 263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 103	1 167 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 103	1 167 667
Sum omløpsmidler		1 215 158	1 189 930
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 410 182</b>	<b>2 434 507</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 800</b>	<b>6 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 758 558	17 870 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 758 558</b>	<b>-17 870 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 751 758</b>	<b>-17 863 930</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		18 037 222	19 184 660
Øvrig langsiktig gjeld		1 031 744	1 031 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 068 966</b>	<b>20 216 404</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 068 966</b>	<b>20 216 404</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 774	3 102
Leverandørgjeld		31 384	41 444
Annen kortsiktig gjeld		59 816	37 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>92 973</b>	<b>82 033</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 161 939</b>	<b>20 298 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 410 182</b>	<b>2 434 507</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440720

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 775 751  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

**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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap 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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 953 775 751  
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 375 162	3 435 143
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 375 162</b>	<b>3 435 143</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 553	49 553
Annen driftskostnad		1 650 889	1 596 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 860 182</b>	<b>1 806 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 514 979</b>	<b>1 629 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 108	8 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 108</b>	<b>8 231</b>
Annen finanskostnad		406 914	517 726
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>406 914</b>	<b>517 726</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-402 807</b>	<b>-509 495</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 112 173	1 119 505
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>



Organisasjonsnr: 953 775 751  
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		1 023 862	1 023 862
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		171 162	220 714
Sum varige driftsmidler		1 195 024	1 244 576
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 195 024	1 244 576
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 055	22 263
Sum fordringer		25 055	22 263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 103	1 167 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 103	1 167 667
Sum omløpsmidler		1 215 158	1 189 930
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 410 182</b>	<b>2 434 507</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	16 758 558	17 870 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-16 758 558</b>	<b>-17 870 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-16 751 758</b>	<b>-17 863 930</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 037 222	19 184 660
Øvrig langsiktig gjeld	1 031 744	1 031 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 068 966</b>	<b>20 216 404</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 068 966</b>	<b>20 216 404</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 774	3 102
Leverandørgjeld	31 384	41 444
Annen kortsiktig gjeld	59 816	37 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>92 973</b>	<b>82 033</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 161 939</b>	<b>20 298 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 410 182</b>	<b>2 434 507</b>



Organisasjonsnr: 953 775 751  
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Jernbanepersonalets Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Jernbanepersonalets Borettslag. Avstemningen åpner 31. mai kl. 18:00 og lukker 3. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4349>

Det holdes også et frivillig møte 31. mai kl. 18:00, Videomøte via Teams.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtektens pkt. 1.1 - Borettslagets firma og formål
6. Endring av vedtektenes pkt. 4.2 - Andelseiers vedlikeholdsplikt (nest siste avsnitt)
7. Endring av vedtektene Pkt. 4.2 - siste avsnitt
8. Endring av vedtektenes pkt. 7.8 - Styremedlemmer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jernbanepersonalets Borettslag**

Jan Astorri

Marit Helèn Berdal

Jørgen Bisgaard

Eva Tørmoen

Kim Wilhelm Wilhelmsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Kim Wilhelm Wilhelmsen og Eva Tørmoen foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Kim Wilhelm Wilhelmsen og Eva Tørmoen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport - styrevernet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jan Astorri	Eikeliveien 15 B	2020-2022
Styremedlem	Marit Helén Berdal	Linjeveien 19	2019-2021
Styremedlem	Jørgen Bisgaard	Linjeveien 37	2020-2022
Styremedlem	Eva Tørmoen	Eikeliveien 29	2020-2022
Styremedlem	Kim Wilhelm Wilhelmsen	Linjeveien 16 A	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Jernbanepersonalets Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

Jernbanepersonalets Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953775751, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Eikelisvingen 1-5+7  
Eikeliveien 15-19 A&B  
Eikeliveien 23-27 A&B  
Eikeliveien 29  
Linjeveien 10-16 A&B  
Linjeveien 19-39

Gårds- og bruksnummer :

137      146    157    189

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Jernbanepersonalets Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2020 hatt ett fast møte per måned med agenda på alt av nødvendig fokus i Laget. Det har i tillegg blitt avholdt møter med særfokus som omhandler nabo-uenighet om støy i bygget eller fra andre naboer, fordeling av fellesareal og fellesutgifter, manglende vedlikehold av Lagets eiendom, utfordringer mht. parkering/garasjer og Elbil-ladere.

Styret har foretatt to befaringer i området for å avdekke hva som bl.a. skal gjøres på fellesdugnaden. En runde på våren, og én på høsten. Vi har også sett på byggene våre, hvor en del begynner å trenge til en omgang maling. Aktuelle bygg vil få direkte info.

Vurdering av eksisterende beplantning som hekk, busker og treer området er også gjort. Noen treer måtte fjernes, av sikkerhetshensyn til byggene våre.

Sosiale aktiviteter har pga tiden vi befinner oss i, vert meget begrenset.

Ellers behandling av diverse søknader fra beboere om forandring på bygg, boder, kjeller m.m.

Det er et større fokus på HMS fremover, og styret har gått til innkjøp av røykvarslere og håndslukkingsapparater, som er delt ut til horisontale tomannsboliger, og firemannsboliger.

Det er satt opp nye oppslagstavler på flere av garasjene: Rundkjøringen v/ p-plassene, dobbelttrekken i Eikelivegen ut mot Linjevegen, på vestsiden av 12'-rekken i «svingen» og 7'-rekken i svingen. Disse vil avløse oppheng ved postkassene.

Vi minner om at med felles innsats, vil det fortsatt være hyggelig å ferdes i nærområdet.

Styret takker beboerne for året som er gått, og oppfordrer til å fortsette den gode holdning til hverandre, og minner om at vi kommer lengst med konstruktiv kommunikasjon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 375 162,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 860 182,-.

Dette er kr 139 818,- lavere enn budsjettet. Underliggende dette kostnadsbildet er det både plusser og minuser og størst positivt avvik ser man under posten *drift-og vedlikehold* med kr 227 919,- som skyldes at avsatte midler til drift ble lavere enn forventet.

*Kommunale avgifter* landet kr 103 111,- over budsjett,- som kan forklares med at fastgebyret på vann-og avløp økte vesentlig samt at kostnader til renovasjon økte mer enn budsjett hadde tatt høyde for.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 112 173,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 122 185,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av avløpsrør i fire bygg, og totalt 10 boenheter.

**Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune**

Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 16%, renovasjon er redusert med 6,5% fra 01.01.2021. Mye av grunnen økningen i vann og avløp kommer av økt forbruk i 2020.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 48 877,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanepersonalets Borettslag.

**Lån**

Jernbanepersonalets Borettslag har 3 annuitetslån med månedlig forfall hos Eika Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Styret har for øvrig i 2020 nedbetalt ekstra på det lånet med laveste sum, for å kunne avvikle dette fortest mulig. Og dermed redusere renteutgiftene i fremtiden. Nedbetaling skjer pga det har vært lave lånerenter i 2020.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Jernbanepersonalets Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1.112.173. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 (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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Styrets 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 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 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 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 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.

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

10 av 34

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mai 2021

**Alpha Revisjon AS**

---

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

--

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

11 av 34

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det's vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG ORG.NR. 953 775 751, KUNDENR. 4349

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 107 897</b>	<b>771 577</b>	<b>1 107 897</b>	<b>1 122 185</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 112 173	1 119 505	828 000	921 237
Tilbakeføring av avskrivning 14	49 553	49 553	49 000	49 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 147 438	-832 738	-840 000	-857 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>14 288</b>	<b>336 320</b>	<b>37 000</b>	<b>113 237</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 122 185</b>	<b>1 107 897</b>	<b>1 144 897</b>	<b>1 235 422</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 215 158	1 189 930
Kortsiktig gjeld	-92 973	-82 033
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 122 185</b>	<b>1 107 897</b>



## JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG ORG.NR. 953 775 751, KUNDENR. 4349

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 359 136	3 356 136	3 356 000	3 382 356
Ladepunkt		3 600	0	0	0
Andre inntekter	3	12 426	79 007	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 375 162</b>	<b>3 435 143</b>	<b>3 356 000</b>	<b>3 382 356</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-49 553	-49 553	-49 000	-49 000
Revisjonshonorar	6	-11 438	-11 438	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-107 555	-104 830	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-28 171	-69 937	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-247 081	-387 658	-475 000	-250 000
Forsikringer		-152 464	-136 491	-145 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-853 111	-645 141	-750 000	-1 133 119
Energi/fyring		-25 167	-31 714	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 662	-168 663	-176 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-56 240	-40 979	-60 000	-60 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 860 182</b>	<b>-1 806 143</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 146 119</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 514 979</b>	<b>1 629 000</b>	<b>1 356 000</b>	<b>1 236 237</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 108	8 231	0	0
Finanskostnader	12	-406 914	-517 726	-528 000	-317 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-402 807</b>	<b>-509 495</b>	<b>-528 000</b>	<b>-317 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 112 173</b>	<b>1 119 505</b>	<b>828 000</b>	<b>921 237</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 112 173	1 119 505		



## JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG ORG.NR. 953 775 751, KUNDENR. 4349

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 023 862	1 023 862
Andre varige driftsmidler	14	171 162	220 715
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 195 024</b>	<b>1 244 577</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		122	8 538
Forskuddsbetalte kostnader		13 525	13 725
Andre kortsiktige fordringer	15	11 408	0
Driftskonto OBOS-banken		327 533	500 773
Sparekonto OBOS-banken		862 570	659 208
Innestående i andre banker		0	7 687
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 215 158</b>	<b>1 189 930</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 410 182</b>	<b>2 434 507</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		6 800	6 800
Udekket tap	16	-16 758 558	-17 870 730
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 751 758</b>	<b>-17 863 930</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 037 222	19 184 660
Borettsinnskudd	18	1 031 744	1 031 744
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 068 966</b>	<b>20 216 404</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 879	37 487
Leverandørgjeld		31 384	41 444
Påløpte renter		1 774	3 102
Annen kortsiktig gjeld	19	2 937	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>92 973</b>	<b>82 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 410 182</b>	<b>2 434 507</b>
Pantstillelse	20	21 713 960	23 034 456
Garantiansvar		0	0



Ski, 5. mai.2021  
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Jan Astorri/s/

Marit Helén Berdal/s/

Jørgen Bisgaard/s/

Eva Tørmoen/s/

Kim Wilhelm Wilhelmsen/s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### **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.

##### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 468 112
Felleskostnader	692 352
Garasje	195 672
Strøm elbil	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 359 136</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utfakturert andel vaktutrykning	3 543
Innbetaling	8 883
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 426</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 063, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 438.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 639
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 171</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 188
Drift/vedlikehold VVS	-43 148
Drift/vedlikehold elektro	-15 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 548
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-819
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-247 081</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-576 614
Feieavgift	-15 404
Renovasjonsavgift	-261 093
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-853 111</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 600
Verktøy og redskaper	-555
Driftsmateriell	-4 270
Vakthold	-4 500
Snørydding	-13 135
Gressklipping	-7 500
Andre fremmede tjenester	-4 872
Trykksaker	-698
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 063
Andre kontorkostnader	-1 984
Telefon, annet	-2 786
Porto	-1 907
Bank- og kortgebyr	-3 332
Velferdskostnader	-3 039
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 240</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 362
Renter bank	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	423
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 108</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-329 988
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 349
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 433
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 647
Andre rentekostnader	-91
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-406 914</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 023 862
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 023 862</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.137/bnr.146, 157 og 189.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Kostpris	36 875	
Avskrevet tidligere	-14 750	
Avskrevet i år	-7 375	
		14 750
Lekeplass		
Tilgang 2017	295 248	
Avskrevet tidligere	-96 658	
Avskrevet i år	-42 178	
		156 412
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>171 162</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-49 553</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	3 919
Opphør av konto i Jernbanepersonalets bank og forsikring	7 490
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 408</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2018	-16 050 170
Nedbetalt tidligere	626 978
Nedbetalt i år	505 099
	-14 918 093

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018	-3 601 471
Nedbetalt tidligere	542 840
Nedbetalt i år	145 996
	-2 912 635

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-857 570
Nedbetalt tidligere	309 048
Nedbetalt i år	342 028
	-206 494

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 037 222</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 031 744
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 031 744</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader ( strøm desember 2020)	-2 937
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 937</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 031 744
Pantelån	18 037 222
<b>TOTALT</b>	<b>19 068 966</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 862
<b>TOTALT</b>	<b>1 023 862</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 46 30 27 47, og e-post [JBPborettslag@gmail.com](mailto:JBPborettslag@gmail.com)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Garasjer

Borettslaget har 62 garasjeplasser. Disse disponeres av hver enkelt andelseier og betales individuelt over husleien som egen post.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6689026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-.



Sak 5

### **Endring av vedtektens pkt. 1.1 - Borettslagets firma og formål**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

#### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Jernbanepersonalets borettslag i Ski. Lagets forretningskontor er i Ski kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

#### STYRETS FORSLAG:

Første avsnitt endres til:

Borettslagets navn er Jernbanepersonalets borettslag i Nordre Follo kommune. Lagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

#### **Forslag til vedtak**

Første avsnitt endres til:

Borettslagets navn er Jernbanepersonalets borettslag i Nordre Follo kommune. Lagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

Sak 6

### **Endring av vedtektenes pkt. 4.2 - Andelseiers vedlikeholdsplikt (nest siste avsnitt)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen, vinduer, inngangsdøren og verandadør til egen bolig, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, og bærende. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer, videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, elektriske panelovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, inkl. sikringer og sikringselementer, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og cisterne, varmtvannsbeholdere, badekar samt istandsetting og oppsteking av innvendige kloakkledninger. Andelseier har ansvar for at baderom er vanntette. Likeså skal andelseieren holde vedlike innretninger som han selv har satt opp, og betale utgiftene til ekstraordinær ovnsfeiling. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseier skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Han skal rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som han selv er skyld i eller som skyldes hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller andelseieren ikke sine vedlikeholdsplikter eller reparerer han ikke skader han plikter å utbedre kan borettslaget la arbeidet utføres på hans bekostning, borettslaget har rett til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at andelseieren oppfyller sine vedlikeholdsplikter.

\*)Andelseier har ansvar for utvendig maling av vinduer, dører og yttervegger som tilhører hans andel. Maling holdes av laget.

Det økonomiske ansvar for tilbygg, som for vedlikehold, forsikring og eventuelle skader, tilligger andelseieren.

STYRETS FORSLAG:

(nest siste avsnitt)



".....Andelseier har ansvar for utvendig maling av vinduer, dører og yttervegger som tilhører hans andel. Maling holdes av laget.

Erstattes med:

I vertikaldelte tomannsboliger har andelseier ansvar for utvendig vask og maling av vinduer, dører og yttervegger som tilhører hans andel. I horisontale tomannsboliger og firemannsboliger er alle veggene felles. For disse boligene oppfordres det til samarbeid ved vask og maling av veggene fordelt på like andeler. Maling holdes av laget.

STYRETS BEGRUNNELSE:

Sist andelseierne skulle vaske og male husveggene ble den en stor konflikt i 4-mannsboligen. En andelshaver tolket denne teksten: Andelseier har ansvar for utvendig maling av vinduer, dører og yttervegger som tilhører hans andel. Hans andel som bodde i 1 etg var kun to planker over vinduene i 1 etg. For å unngå ny konflikt ønsker styret at det spesifiseres at alle vegger er felles. Slik at alle har ansvar for gavlveggen over 2 etg.

#### **Forslag til vedtak**

Pkt. 4.2 - nest siste avsnitt endres til:

I vertikaldelte tomannsboliger har andelseier ansvar for utvendig vask og maling av vinduer, dører og yttervegger som tilhører hans andel. I horisontale tomannsboliger og firemannsboliger er alle veggene felles. For disse boligene oppfordres det til samarbeid ved vask og maling av veggene fordelt på like andeler. Maling holdes av laget.



Sak 7

**Endring av vedtektene Pkt. 4.2 - siste avsnitt**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

STYRETS FORSLAG:

(siste avsnitt)

Følgende tekst slettes:

"Det økonomiske ansvar for tilbygg, som for vedlikehold, forsikring og eventuelle skader, tilligger andelseieren"

Erstattes med:

Teksten fjernes fra vedtektene.

STYRETS BEGRUNNELSE:

Per 010121 er alle bygg inkludert tilbygg, lagt inn under byggforsikringen hos Tryg. Dette var ikke tilfellet frem til 31.12.20.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å vedta at denne teksten fjernes fra vedtektene.

**Forslag til vedtak**

Siste avsnitt i pkt. 4.2 - Slettes.



Sak 8

## Endring av vedtektenes pkt. 7.8 - Styremedlemmer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

### 7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

#### STYRETS FORSLAG:

Bytte ut setning "Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige" med :

"Styreleder og øvrige styremedlemmer i Jernbanepersonalets Borettslag

skal eie og selv bo i borettslaget for å kunne ha et styreverv. Det kan være mulig fortsatt å sitte i styre ut et styreår, som avsluttes ved generalforsamling på våren/forsommeren, hvis det kun er kort tid til GF. Dvs. at fraflyttingen skjer i samme året som GF avholdes, og at øvrige styremedlemmer finner dette hensiktsmessig, og godkjenner dette som et vedtak på et styremøte.

#### STYRTS BEGRUNNELSE:

Styret ønsker kun å ha styremedlemmer som eier og bor her.

#### Forslag til vedtak

"Styreleder og øvrige styremedlemmer i Jernbanepersonalets Borettslag

skal eie og selv bo i borettslaget for å kunne ha et styreverv. Det kan være mulig fortsatt å sitte i styre ut et styreår, som avsluttes ved generalforsamling på våren/forsommeren, hvis det kun er kort tid til GF. Dvs. at fraflyttingen skjer i samme året som GF avholdes, og at øvrige styremedlemmer finner dette hensiktsmessig, og godkjenner dette som et vedtak på et styremøte.



Sak 9

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år:

Marit Helen Berdal stiller til gjenvalg.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jørgen Bisgaard

Kim Wilhelm Wilhelmsen

Eva Tørmoen

Jan Astorri

**Roller og kandidater**

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

**Marit Helen Berdal**



Sak 10

**Valg av valgkomite**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret ønsker muligheten til å utnevne en valgkomité som kan utarbeide en innstilling på styre til neste års årsmøte.

**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å oppnevne valgkomité i god tid før neste årsmøte.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.