



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 103 356
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANENS BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Øivind Belstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

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, 01.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		443 040	443 040
Sum inntekter		443 040	443 040
Kostnader			
Lønnskostnad		15 414	15 974
Annen driftskostnad		705 750	262 859
Sum kostnader		721 163	278 833
Driftsresultat		-278 123	164 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		246	3 476
Sum finansinntekter		246	3 476
Annen rentekostnad		35 035	32 591
Sum finanskostnader		35 035	32 591
Netto finans		-34 790	-29 115
Ordinært resultat før skattekostnad		-312 913	135 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		-312 913	135 092
Årsresultat		-312 913	135 092
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-312 913	135 092
Sum overføringer og disponeringer		-312 913	135 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		364 834	364 834
Maskiner og anlegg		20 000	20 000
Sum varige driftsmidler		384 834	384 834
Sum anleggsmidler		384 834	384 834
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 692	3 692
Andre fordringer		72 512	35 315
Sum fordringer		76 204	39 007
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 417	406 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 417	406 409
Sum omløpsmidler		485 621	445 416
SUM EIENDELER		870 455	830 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap		-690 881	-377 968
Sum opptjent egenkapital		690 881	377 968
Sum egenkapital		-689 881	-376 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 494 497	1 139 078
Øvrig langsiktig gjeld		62 000	62 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 556 497	1 201 078
Sum langsiktig gjeld		1 556 497	1 201 078
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 139
Annen kortsiktig gjeld		3 839	1
Sum kortsiktig gjeld		3 839	6 140
Sum gjeld		1 560 336	1 207 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		870 455	830 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 332683

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 103 356
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANENS BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Øivind Belstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

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, 16.06.2021



Organisasjonsnr: 964 103 356
JERNBANENS BORETTSLAG I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		443 040	443 040
Sum inntekter		443 040	443 040
Kostnader			
Lønnskostnad		15 414	15 974
Annen driftskostnad		705 750	262 859
Sum kostnader		721 163	278 833
Driftsresultat		-278 123	164 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		246	3 476
Sum finansinntekter		246	3 476
Annen rentekostnad		35 035	32 591
Sum finanskostnader		35 035	32 591
Netto finans		-34 790	-29 115
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-312 913	135 092
Årsresultat		-312 913	135 092
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-312 913	135 092
Sum overføringer og disponeringer		-312 913	135 092



Organisasjonsnr: 964 103 356
JERNBANENS BORETTSLAG I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		364 834	364 834
Maskiner og anlegg		20 000	20 000
Sum varige driftsmidler		384 834	384 834

Sum anleggsmidler		384 834	384 834
--------------------------	--	----------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		3 692	3 692
Andre fordringer		72 512	35 315
Sum fordringer		76 204	39 007

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 417	406 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 417	406 409

Sum omløpsmidler		485 621	445 416
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		870 455	830 250
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		-690 881	-377 968
Sum opptjent egenkapital		690 881	377 968

Sum egenkapital		-689 881	-376 968
------------------------	--	-----------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 494 497	1 139 078
Øvrig langsiktig gjeld	62 000	62 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 556 497	1 201 078
Sum langsiktig gjeld	1 556 497	1 201 078
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	0	6 139
Annen kortsiktig gjeld	3 839	1
Sum kortsiktig gjeld	3 839	6 140
Sum gjeld	1 560 336	1 207 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	870 455	830 250



Organisasjonsnr: 964 103 356
JERNBANENS BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	14000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	443 040	443 040	443 000	478 440
Sum inntekter	443 040	443 040	443 000	478 440
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	1 414	1 974	1 974	1 974
Styrehonorar	14 000	14 000	14 000	14 000
Revisjonshonorar	4 188	4 188	4 400	4 620
Forretningsførerhonorar	40 536	39 272	41 200	41 510
Konsulenttjenester	27 413	10 313	0	0
Kontingenter	3 823	4 145	4 200	4 200
Drift og vedlikehold	387 419	52 555	75 000	52 500
Forsikringer	34 908	33 916	35 637	36 653
Kommunale avgifter	148 547	52 601	55 200	130 000
Eiendomsskatt	11 136	6 692	7 000	11 700
Kabel-TV og bredbånd	35 315	34 680	36 500	37 080
Andre driftskostnader	12 465	24 497	21 800	18 130
Sum kostnader	721 163	278 833	296 911	352 367
Driftsresultat	-278 123	164 207	146 089	126 073
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	246	3 476	500	500
Rentekostnader	35 035	32 591	35 000	28 166
Sum finansposter	-34 790	-29 115	-34 500	-27 666
Årets resultat	-312 913	135 092	111 589	98 407
Disponering:				
Udekket tap	-312 913	135 092	0	0
Sum disponering	-312 913	135 092	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	16 250	16 250
Bygninger	348 584	348 584
Andre anleggsmidler	20 000	20 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	384 834	384 834
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	3 692	3 692
Forskuddsbetalte kostnader	72 512	35 315
Bank	409 417	406 409
Sum omløpsmidler	485 621	445 416
SUM EIENDELER	870 455	830 250



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	1 000	1 000
Udekket tap	-690 881	-377 968
Sum egenkapital	-689 881	-376 968
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	1 494 497	1 139 078
Borettsinnskudd	42 000	42 000
Garasje innskudd	20 000	20 000
Sum langsiktig gjeld	1 556 497	1 201 078
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	3 839	1
Leverandørgjeld	0	6 139
Sum kortsiktig gjeld	3 839	6 140
Sum gjeld	1 560 336	1 207 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	870 455	830 250

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Jernbanens Borettslag I

Sted: _____, dato: _____

Øivind Belstad
Styreleder

Jørn Ivar Lund
Styremedlem

Bernt Amadeus Mo Risøy
Styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	443 040	443 040	443 000	478 440
Sum inntekter		443 040	443 040	443 000	478 440
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	1 414	1 974	1 974	1 974
Styrehonorar	3	14 000	14 000	14 000	14 000
Revisjonshonorar	3	4 188	4 188	4 400	4 620
Forretningsførerhonorar		40 536	39 272	41 200	41 510
Konsulenttjenester	4	27 413	10 313	0	0
Kontingenter		3 823	4 145	4 200	4 200
Drift og vedlikehold	5	387 419	52 555	75 000	52 500
Forsikringer		34 908	33 916	35 637	36 653
Kommunale avgifter		148 547	52 601	55 200	130 000
Eiendomsskatt		11 136	6 692	7 000	11 700
Kabel-TV og bredbånd	6	35 315	34 680	36 500	37 080
Andre driftskostnader	7	12 465	24 497	21 800	18 130
Sum kostnader		721 163	278 833	296 911	352 367
Driftsresultat		-278 123	164 207	146 089	126 073
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		246	3 476	500	500
Rentekostnader		35 035	32 591	35 000	28 166
Sum finansposter		-34 790	-29 115	-34 500	-27 666
Årets resultat		-312 913	135 092	111 589	98 407
Disponering:					
Udekket tap	10	-312 913	135 092	0	0
Sum disponering		-312 913	135 092	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 13	16 250	16 250
Bygninger	8, 13	348 584	348 584
Andre anleggsmidler	8	20 000	20 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		384 834	384 834
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 692	3 692
Forskuddsbetalte kostnader		72 512	35 315
Bank		409 417	406 409
Sum omløpsmidler		485 621	445 416
SUM EIENDELER		870 455	830 250



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	1 000	1 000
Udekket tap	10	-690 881	-377 968
Sum egenkapital		-689 881	-376 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 13	1 494 497	1 139 078
Borettsinnskudd	12, 13	42 000	42 000
Garasje innskudd		20 000	20 000
Sum langsiktig gjeld		1 556 497	1 201 078
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		3 839	1
Leverandørgjeld		0	6 139
Sum kortsiktig gjeld		3 839	6 140
Sum gjeld		1 560 336	1 207 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		870 455	830 250


Pant og sikkerhetsstillelse 13

Lillestrøm 31.12.20

Jernbanens Borettslag I

Sted: Lillestrøm, dato: 26/2-21


Øivind Belstad
Styreleder


Jørn Ivar Lund
Styremedlem


Børnt Amandus Mo Risøy
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	309 960	315 960
Stipulerte renter	35 040	32 040
Stipulerte avdrag	98 040	95 040
Sum	443 040	443 040

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	1 974	1 974
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-560	0
Sum	1 414	1 974

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	14 000	14 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 188	4 188
Sum	18 188	18 188

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	0	10 313
Teknisk bistand	27 413	0
Sum	27 413	10 313

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	380 051	35 271
Vedlikehold garasjer	0	1 611
Brannsikring	7 368	15 673
Sum	387 419	52 555

Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	35 315	34 680
Sum	35 315	34 680

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	5 850	7 594
Nøkler, låser og skilt	3 699	8 878
Generalforsamling/årsmøte	709	5 946
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 208	2 080
Sum	12 465	24 497



NOTER

Note 8 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 000	348 584	16 250
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 000	348 584	16 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 000	348 584	16 250

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	10	100	1 000

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-377 968	-513 060
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-312 913	135 092
Udekket tap pr. 31.12	-690 881	-377 968

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	SLETTET i 2017 Nordea Bank Norge
Lånenummer:	62018190961	62018136762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015
Rentesats:	1.90 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	02.07.2020
Opprinnelig lånebeløp:	1 550 000	1 550 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 139 078
Åvdrag i perioden:	44 581	1 139 078
Opptak i perioden:	1 539 078	0
Lånesaldo 31.12:	1 494 497	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 024 723	0



NOTER

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 536 497	1 181 078
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	364 834	364 834

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	1 592 000	1 592 000

Note 14 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	439 276	396 057
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-312 913	135 092
Opptak langsiktig gjeld	1 539 078	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 183 659	-91 874
B. Årets endringer disponible midler	42 506	43 218
C. Disponible midler 31.12	481 782	439 276

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	485 621	445 416
- Kortsiktig gjeld	3 839	6 140
= Disponible midler 31.12	481 782	439 276



Jernbanens Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Øivind Belstad	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	:	Bernt Risøy	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	:	Jørn Lund	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

:	Kristina Nerdal	(valgt for 1 år i 2020)
:	Freddy Leithe	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

:	Øivind Belstad	som delegat
:	Jørn Lund	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Jernbanens Borettslag ble stiftet 1/1/1951 og har organisasjonsnummer 964103356

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til borettslages.org.nummer@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Jernbanens Borettslag, org.nr. 964103356

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 10 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Romeriksgata 61,63,65,67,69.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1320 i Lillestrøm kommune.



B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget gjennom en avtale med Norsk Brannvern AS. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon av bygningene. Norsk Brannvern AS har i 2020 foretatt den årlige kontrollen.

Det er også satt opp brannstiger på hvert enkelt hus i 2020.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Deltagelse i prosjekt «nye vinduer mot nord i alle hus»*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Godkjenning av nye eiere*
- *Serviceavtale og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere – Norsk Brannvern AS*
- *Innkjøp og etablering av brannstiger*
- *Container satt ut sentralt i borettslaget for vår-dugnad*
- *Ekstraordinær generalforsamling*
- *Annet løpende vedlikehold*
- *Utover dette har vi utført vanlig styrearbeid*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold / bytte av vinduer i bygningene*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr -278.123,00 og et negativt årsresultat på kr -312.913,00.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 481.782,00.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- *Opptak av lån i forbindelse nye vinduer i borettslaget.*



Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Det er ingen planer for større vedlikeholds-aktiviteter i 2021

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 31.12.2020 / 26.02.2021

 Jørn Lund styremedlem	 Øivind Belstad styreleder	 Bernt Risøy styremedlem
---	---	---



Til generalforsamlingen i Jernbanens Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jernbanens Borettslag 1s årsregnskap som viser et underskudd på kr 312 913. 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



MEMBER OF
SIGNICAT
ASSOCIATION

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



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.

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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 5. mars 2021

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

MEMBER OF
SIGNICAT
CERTIFIED