



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	996 277 526
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 523 235	1 418 060
Sum inntekter		1 523 235	1 418 060
Kostnader			
Lønnskostnad	3	50 241	50 011
Annen driftskostnad	3	1 430 948	1 600 342
Sum kostnader		1 481 189	1 650 353
Driftsresultat		42 046	-232 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 883	888
Sum finansinntekter		1 883	888
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 883	888
Ordinært resultat før skattekostnad		43 929	-231 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 929	-231 405
Årsresultat		43 929	-231 405
Totalresultat		43 929	-231 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 929	-231 405
Sum overføringer og disponeringer		43 929	-231 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 465 000	72 465 000
Sum varige driftsmidler		72 465 000	72 465 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 465 000	72 465 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 713	34 748
Sum fordringer		34 713	34 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 542	421 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 542	421 897
Sum omløpsmidler		467 255	456 646
SUM EIENDELER		72 932 255	72 921 646

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		376 311	332 382
Sum opptjent egenkapital		376 311	332 382
Sum egenkapital		521 311	477 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		72 320 000	72 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		72 320 000	72 320 000
Sum langsiktig gjeld		72 320 000	72 320 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 856	54 958
Skyldige offentlige avgifter			114
Annen kortsiktig gjeld		21 088	69 192
Sum kortsiktig gjeld		90 944	124 264
Sum gjeld		72 410 944	72 444 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 932 255	72 921 646



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 530232

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 277 526
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 996 277 526
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 523 235	1 418 060
Sum inntekter		1 523 235	1 418 060
Kostnader			
Lønnskostnad	3	50 241	50 011
Annen driftskostnad	3	1 430 948	1 600 342
Sum kostnader		1 481 189	1 650 353
Driftsresultat		42 046	-232 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 883	888
Sum finansinntekter		1 883	888
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 883	888
Ordinært resultat før skattekostnad		43 929	-231 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 929	-231 405
Årsresultat		43 929	-231 405
Totalresultat		43 929	-231 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 929	-231 405
Sum overføringer og disponeringer		43 929	-231 405



Organisasjonsnr: 996 277 526
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	72 465 000	72 465 000
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler	72 465 000	72 465 000
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer	34 713	34 748
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,	432 542	421 897
-------------------	---------	---------

kontanter og lignende	432 542	421 897
-----------------------	---------	---------

Sum omløpsmidler	467 255	456 646
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	72 932 255	72 921 646
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital	145 000	145 000
--------------------------	---------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	376 311	332 382
-------------------	---------	---------



Sum opptjent egenkapital	376 311	332 382
Sum egenkapital	521 311	477 382
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	72 320 000	72 320 000
Sum annen langsiktig gjeld	72 320 000	72 320 000
Sum langsiktig gjeld	72 320 000	72 320 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	69 856	54 958
Skyldige offentlige avgifter		114
Annen kortsiktig gjeld	21 088	69 192
Sum kortsiktig gjeld	90 944	124 264
Sum gjeld	72 410 944	72 444 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	72 932 255	72 921 646



Organisasjonsnr: 996 277 526
JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

Jernbanebakken Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 6232





Velkommen til årsmøte i Jernbanebakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 18:00, Hotell Terminus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan finansiert gjennom lån
8. Flislegge Underetasjen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jernbanebakken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet. Oddmund Søvik

Forslag til vedtak

Oddmund Søvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jenny Haga foreslått. Som protokollvitner ble Pablo Antonio Tvedt foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport og Årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 43 000



Styrets innstilling

Styret innstiller på av honorar blir utbetalt som budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 43 000

Sak 7

Vedlikeholdsplan finansiert gjennom lån

Forslag fremmet av:

Oddmund Søvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har etterhvert behov for et større vedlikeholdsprosjekt. Mange vinduer er i dårlig forfatning og vi må legge en plan for å bytte mange (kanskje alle). Vi må reparere begynnende skader i fasadene og male yttervegger. Dette blir et omfattende prosjekt som er mer tidkrevende enn styrets sin kapasitet. Obos Prosjekt har dyktige medarbeidere som kan gjøre en god del av planleggingen. Alt dette koster penger - både i prosjektering og gjennomføring

Forslag til vedtak

Foreslår av årsmøtet vedtar at styret kan gå videre i samarbeid med Obos Prosjekt for å legge en plan for dette, og finansiere dette gjennom lån.

Sak 8

Flislegge Underetasjen

Forslag fremmet av:

Kristine Røe Bøe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flislegge Underetasjen (Eller linkende)

Styrets innstilling

Dette er en sak som har blitt foreslått flere år, og det er behov for å gjøre noen i underetasjen. Foreslår at dette tas med under punkt 7 vedlikeholdsplan.



Forslag til vedtak

Flislegge underetasjen/pusse opp

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Truls Disen har solgt sin leilighet og går ut av styret. Pablo Tvedt har vært med i styret i flere perioder og ønsker avløsning. Oddmund Søvik har vært styreformann i 2 år og ønsker ikke gjenvalg.

Styret utvides fra fire til fem personer - siden det er mange oppgaver som må planlegges og gjennomføres det kommende året.

Innstilling

Jenny Haga ble valgt inn i styret i fjor for 2 år - og er ikke på valg i år.

Det velges inn 3 nye medlemmer for 2 år og 1 styreleder for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Eide
Har bodd på toppen av Jernbanebakken 5, andel 29, i vel ett år - og er positiv til å gjøre en god jobb i styret. Innstilles som styreformann.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Inalu
Camilla blir KOgt 77 sin representant i styret
- Martine Baalsrud
Martine er deleier i andel 12, og er ny i borettslaget.
- Steinar Tronerud
Steinar har hatt leilighet nr 15 i mange år og kjenner godt til borettslaget



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddmund Søvik	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Truls Kristoffer Disen	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Jenny Haga	Jernbanebakken 3
Styremedlem	Pablo Antonio Tvedt	Jernbanebakken 3

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jernbanebakken Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Jernbanebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996277526, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

166 553 996 997

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.

Jernbanebakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Møter og dugnad

Styret har i 2022 hatt 14 styremøter. Dette er relativt mange, men det har vært nødvendig siden vi i mange tilfeller er avhengig av svar fra bl.a.håndverkere. 50/50 møter fysisk og på Teams.

Dugnad ble gjennomført høsten 2022, og det ble ryddet og vasket. Det ble også gjort en del reparasjonsarbeider bl.a på trappa til bodene i Jbbk 5.

Fremmøtet var ok, men evalueringen sier at vi i fremtiden bør legge dugnad til våren, slik at borettslaget fremstår ryddigere tidlig på sommeren.



Gammelt søppel/møbler m.m.fra både dagens og tidligere beboere fra alle fellesarealer ble samlet inn - lagret i kjelleren i Jbbk1, og er nå kjørt bort/levert på BIR

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen for 2022 har vært å vanskelig å planlegge, siden behovet for å få reparert skader som ikke kan vente har lagt beslag på de pengene vi har hatt til rådighet for å utføre dette.

Gjennom vår forsikringsavtale med IF har vi en inkludert bygningssjekk fra Anticimex. Denne ble gjennomført i sommer og viste at fasademessig og bygningmessig er alle bygningene i borettslaget ok.

Den samme konklusjonen fikk vi fra Obos prosjekt etter en befaring av bygningenes ytre fasade. Likevel så vet vi at flere av vinduene har behov for å bli skiftet ut. Dette vil også gi oss muligheten til å få vinduene med ventiler - noen som mangler i dag. Dette bør planlegges og gjøres i et større prosjekt.

Ny porttelefon i Kogt 77

Gammel porttelefon var ødelagt. Dette er en sak som har vært utsatt og utsatt pga relativ høy kostnad for 4 boenheter.

Styret besluttet likevel at det måtte kjøpes inn ny porttelefon pga sikkerhet i bygget. Denne ble levert og montert av Låssenteret.

Svetteslange heis

Vi har hatt pålegg om å bytte denne slangen i lang tid, men pga utfordringer med å komme til, ble denne saken utsatt og utsatt. Endelig i høst ble dette gjort.

En gipsvegg i boden som ligger inn til heissjakten i Jbbk3 måtte rives og bygge denne opp igjen etter utført arbeid. Dette var nødvendig for å komme til. Dobbelt arbeid, ekstra kostnad - men eneste mulighet.

Lekkasjer tak, vanninntrenging i leiligheter

Dette gjelder Jernbanebakken 5, og strekker seg tilbake til 2021. Vi har hatt inne flere firma som har forsøkt å reparere lekkasjen, og noe av dette er reparert.

Etter dette er nye lekkasjer oppdaget. Det jobbes med å få reparert disse. Det er lekkasje i fasaden mot bakgården. Det er et omfattende og kostbart arbeid, siden det medfører at fasaden må repareres med ny murpuss og males.

Samtidig har vi besluttet å skifte ut 4 vinduer som er skadet pga samme lekkasjen.

Prosjektet er midlertidig tettet. Vi måtte sette det på vent pga vinter, og tillatelse til å få sette opp stilas i bakgården til Zander K hotell.

Dette krever kapital og styret har sendt ut varsel om at vi må dekke dette gjennom ekstra innbetaling fra andelseierne.

Reparasjon av rekkverk på balkongene i Jbbk5

Rekkverkene på disse balkongen er en del av fasaden og det er ikke lov å bytte de ut med moderne (glass...) rekkverk. Når noen deler av rekkverkene var så opprystet at de begynte å falle ned på fortauet, måtte vi gjøre noe. Løsning var da å ta ned rekkverkene, sandblåse, reparere, sette inn nye deler og male før montering. Omfattende prosess som Smihuset løste på en god måte. Rekkverkene ble også forhøyet og har nå en "lovlig" høyde på 100cm. Alt ble ferdig montert i januar 2023.

**Jernbanebakken 1,3 og 5 / KongOscarsgate77**

Borettslaget består av 4 bygninger og styret har derfor etter vedtak på siste årsmøte sett på mulighetene for å dele opp borettslaget, ved å skille ut KOgt77.

Grunner er at vedlikeholdsbehovet er forskjellig og gjør det kan være fornuftig å dele opp dette. Dette er en prosess som vi ikke ønsker å forhaste oss på, men bruke den tid som er nødvendig for å komme frem til en best mulig løsning for alle.

En slik ending forever 2/3 flertall i borettslaget også isolert for de 4 som eier andel i KOgt77, Dvs at alle 4 eiere må stemme for en deling for at det kan jobbes videre med dette. Hvis ikke så blir det ikke 2/3 flertall.

Styret jobber derfor videre med denne saken inn i 2023 - sammen med andelseierne av KOgt77. Vi trenger en bedre oversikt over kostnader ved dette og mer info om juridiske avtaler før vi kan beslutte noe mer om fremdriften, og om evt det skal jobbes videre med dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 255 125 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 355 500 for kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanebakken Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 er kroner 60 500,-

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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jernbanebakken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Jernbanebakken Borettslag** som viser et overskudd på kr 43 929. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 17. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		332 382	563 787	332 382	376 311
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		43 929	-231 405	17 000	36 275
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		43 929	-231 405	17 000	36 275
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		376 311	332 382	349 382	412 586
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		467 255	456 646		
Kortsiktig gjeld		-90 944	-124 264		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		376 311	332 382		



JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 140	1 417 060	1 417 000	1 563 000
Andre inntekter	3	106 095	1 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 523 235	1 418 060	1 417 000	1 563 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 241	-6 511	-6 500	-6 500
Styrehonorar	5	-43 000	-43 500	-43 000	-43 000
Revisjonshonorar	6	-6 304	-6 129	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-57 410	-55 520	-57 500	-60 500
Konsulenthonorar	7	-3 960	-2 631	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-282 243	-472 820	-395 000	-255 125
Forsikringer		-219 521	-183 219	-185 000	-241 100
Kommunale avgifter	9	-347 768	-322 789	-330 000	-355 500
Energi/fyring	10	-298 687	-301 240	-190 000	-356 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 853	-191 339	-130 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-76 203	-63 164	-50 000	-55 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 481 189	-1 650 353	-1 400 000	-1 526 725
DRIFTSRESULTAT		42 046	-232 293	17 000	36 275
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 883	888	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 883	888	0	0
ÅRSRESULTAT		43 929	-231 405	17 000	36 275
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		43 929	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-231 405		



JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 996 277 526, KUNDENR. 6232

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 465 000	72 465 000
SUM ANLEGGSMIDLER		72 465 000	72 465 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		34 713	34 713
Driftskonto OBOS-banken		191 146	258 633
Skattetrekkskonto OBOS-banken		165	67
Sparekonto OBOS-banken		241 231	163 197
SUM OMLØPSMIDLER		467 255	456 646
SUM EIENDELER		72 932 255	72 921 646
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 5 000		145 000	145 000
Opptjent egenkapital		376 311	332 382
SUM EGENKAPITAL		521 311	477 382
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	72 320 000	72 320 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 320 000	72 320 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 088	16 544
Leverandørgjeld		69 856	54 958
Skyldige offentlige avgifter		0	114
Annen kortsiktig gjeld		0	52 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 944	124 264



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 932 255	72 921 646
Pantstillelse	15	72 320 000	72 320 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.03.2023
Styret i Jernbanebakken Borettslag

Oddmund Søvik /s Truls Kristoffer Disen /s Jenny Haga /s

Pablo Antonio Tvedt /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	760 608
F.kost. likt fordelt	225 852
Sparing til vedlikehold	174 000
Internett	139 548
Fjernvarme og heis	114 972
Parkeringsleie	2 160



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 417 140**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnad	2 500
Ekstraordinære innbetalinger	103 595
SUM ANDRE INNTEKTER	106 095

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-1 032
Arbeidsgiveravgift	-6 208
SUM	-7 241

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 2021/2022, og er på kr 43 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 304.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
SUM	-3 960

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-181 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 164
Kostnader dugnader	-3 255
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 243

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

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-136 974
Vann- og avløpsavgift	-127 632
Feieavgift	-2 341
Renovasjonsavgift	-80 821
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 768

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 192
Fjernvarme	-231 496
SUM ENERGI / FYRING	-298 687

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 075
Verktøy og redskaper	-899
Lyspærer og sikringer	-1 232
Renhold ved firmaer	-42 726
Andre fremmede tjenester	-6 305
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-569
Bilgodtgjørelse	-9 268
Reisekostnader	-2 022
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 819
Velferdskostnader	-408
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 203

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 534
SUM FINANSINNTEKTER	1 883

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2011	72 465 000
SUM BYGNINGER	72 465 000

Tomten ble kjøpt i 2011

Gnr.166/bnr.553 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-72 320 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-72 320 000

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	72 320 000
TOTALT	72 320 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 465 000
TOTALT	72 465 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2684855. 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. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 6232 **Selskapsnavn:** Jernbanebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.