



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 751
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 464 319	3 427 427
Sum inntekter		3 464 319	3 427 427
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 141	104 515
Annen driftskostnad		2 472 362	1 727 816
Sum kostnader		2 729 243	1 992 071
Driftsresultat		735 076	1 435 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 409	9 018
Sum finansinntekter		27 409	9 018
Annen finanskostnad		825 584	469 588
Sum finanskostnader		825 584	469 588
Netto finans		-798 175	-460 570
Resultat før skattekostnad		-63 099	974 787
Årsresultat		-63 099	974 787
Totalresultat		-63 099	974 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-63 099	974 787
Sum overføringer og disponeringer		-63 099	974 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 023 862	1 023 862
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		84 842	181 983
Sum varige driftsmidler		1 108 704	1 205 845
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 108 704	1 205 845
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 825	19 509
Sum fordringer		12 825	19 509
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 180 073	1 586 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 180 073	1 586 276
Sum omløpsmidler		1 192 898	1 605 784
SUM EIENDELER		2 301 602	2 811 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 348 420	15 285 320
Sum opptjent egenkapital		-15 348 420	-15 285 320
Sum egenkapital		-15 341 620	-15 278 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 412 277	16 945 135
Øvrig langsiktig gjeld		1 031 744	1 031 744
Sum annen langsiktig gjeld		17 444 021	17 976 879
Sum langsiktig gjeld		17 444 021	17 976 879
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 712	3 761
Leverandørgjeld		24 917	68 640
Annen kortsiktig gjeld		49 572	40 870
Sum kortsiktig gjeld		199 201	113 271
Sum gjeld		17 643 222	18 090 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 301 602	2 811 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371116

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 751
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 953 775 751
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 464 319	3 427 427
Sum inntekter		3 464 319	3 427 427
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 141	104 515
Annen driftskostnad		2 472 362	1 727 816
Sum kostnader		2 729 243	1 992 071
Driftsresultat		735 076	1 435 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 409	9 018
Sum finansinntekter		27 409	9 018
Annen finanskostnad		825 584	469 588
Sum finanskostnader		825 584	469 588
Netto finans		-798 175	-460 570
Resultat før skattekostnad		-63 099	974 787
Årsresultat		-63 099	974 787
Totalresultat		-63 099	974 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-63 099	974 787
Sum overføringer og disponeringer		-63 099	974 787



Organisasjonsnr: 953 775 751
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 023 862	1 023 862
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		84 842	181 983
Sum varige driftsmidler		1 108 704	1 205 845
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 108 704	1 205 845
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 825	19 509
Sum fordringer		12 825	19 509
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 180 073	1 586 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 180 073	1 586 276
Sum omløpsmidler		1 192 898	1 605 784
SUM EIENDELER		2 301 602	2 811 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 348 420	15 285 320
Sum opptjent egenkapital	-15 348 420	-15 285 320
Sum egenkapital	-15 341 620	-15 278 520
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 412 277	16 945 135
Øvrig langsiktig gjeld	1 031 744	1 031 744
Sum annen langsiktig gjeld	17 444 021	17 976 879
Sum langsiktig gjeld	17 444 021	17 976 879
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	124 712	3 761
Leverandørgjeld	24 917	68 640
Annen kortsiktig gjeld	49 572	40 870
Sum kortsiktig gjeld	199 201	113 271
Sum gjeld	17 643 222	18 090 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 301 602	2 811 629



Organisasjonsnr: 953 775 751
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4349

Jernbanepersonalets Borettslag



Velkommen til årsmøte i Jernbanepersonalets 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4349>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Manuelle stemmer kan leveres i styrets postkasse i Eikeliveien 1 eller til styreleder i Linjeveien 16a.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gjennomføring av Årsmøtene fremover
7. Offentliggjøring av anbud
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jernbanepersonalets 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.

Forslag til vedtak
Kim Wilhelmsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eva Tørmoen og Torunn Thorvaldsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. S. 4349 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

Sak 6

Gjennomføring av Årsmøtene fremover

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått noen henvendelser på at flere savner de fysiske årsmøtene. Mange savner en sosial arena der man kan møte sine naboer. Styret foreslår heller at det gjennomføres en sosial sammenkomst for borettslaget, ved hjelp av en arrangementskomite.

Det vil komme en sak på vibbo i etterkant av årsmøte, med mer informasjon

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vi heller sørger for sosiale arenaer i borettslaget utenom Årsmøtene. Styret anbefaler å velge at Årsmøte skal gjennomføres fremover som fysisk møte med en overordnet gjennomgang av sakene og digital avstemning i etterkant som standard for borettslaget.



Forslag til vedtak 1

Fysisk Årsmøtegjennomføring

Forslag til vedtak 2

Årsmøte gjennomføres med digital avstemning og fysisk møte med overordnet gjennomgang av sakene

Forslag til vedtak 3

Digitalt Årsmøtegjennomføring

Sak 7

Offentliggjøring av anbud

Forslag fremmet av:

Kirsten Helene Torp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved endring av tilbud til andelseiere ref altibox feks, vil vi ha tilgang til anbud og stemme over mulighetene

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget, men kun i tilfeller der anbud berører alle beboere. I mange tilfeller ved større anbud, må dette uansett opp på en generalforsamling.

Forslag til vedtak

Anbud legges på Vibbo, med digital mulighet for avstemning

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i borettslaget for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av borettslaget.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 2 år



- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Innstilling

Vedlagt følger innstillingen fra valgkomiteen i JBP.

Vi har i år vektlagt å søke å få to nye mannlige kandidater til styret.

Fordi Kim Wilhelmsen, som står på valg og er styreleder, har valgt å gå ut av styret og ikke stille til gjenvalg, har vi fått til en god løsning til forslag av styremedlemmer og ny leder.

Grunnen til at vi har valgt å søke 2 mannlige deltager, er at det skal være en god fordeling mellom kjønnene i styret, og det skal så lang det er mulig, sitte representanter fra alle de 3 forskjellige hustypene.

Eva og Anne-Mette representerer 4-mannsboligene, Torunn representerer de horisontaldelte 2-manns boligene.

Siden både Kim og Erlend går ut, og er de eneste som er menn, og representerer de vertikaldelte tomannsboligene, har vi søk erstatning for disse, og funnet to gode kandidater.

Valgkomiteen anbefaler derfor at styret støtter dette i sin anbefaling på GF.

Styret støtter valgkomiteen innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Tørmoen
Bor i Eikeliveien 29.
Innstilt fra Valgkomiteen. Lang erfaring fra styret og borettslag.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bjørn Saltvik
Bor i Linjeveien 10B
Innstilt fra Valgkomiteen
- Kirsten Helene Torp
Jeg ønsker å bidra til at vi blir et attraktivt borettslag å bo i. Behov, ønsker, muligheter og løsninger.
- Øyvind Ytterhus
Bor i Eikeliveien 19B.
Innstilt fra Valgkomiteen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Erlend Skare
- Kim Wilhelmsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

			Valgperiode
Leder	Kim Wilhelm Wilhelmsen	Linjeveien 16 A	2022-2024
Styremedlem	Anne-Mette Fosslund	Eikelisvingen 2	2023-2025
Styremedlem	Jarle Erlend Skare Knardahl	Eikeliveien 17 B	2022-2024
Styremedlem	Eva Tørmoen	Eikeliveien 29	2022-2024
Styremedlem	Torunn Thorvaldsen	Linjeveien 27	2023-2025

Valgkomiteen

Marit Helèn Berdal	Linjeveien 19
Jørgen Bisgaard	Linjeveien 37

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: jernbanepersonalets@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Jernbanepersonalets Borettslag

Borettslaget består av 68 andelseiligheter.

Jernbanepersonalets Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953775751, og ligger i Nordre Follo kommune

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.

Jernbanepersonalets Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.





Styrets arbeid

Vi har gjennomført 12 møter i 2023, og behandlet 53 saker. Innenfor dette har vi behandlet 7 søknader fra eierne.

I 2023 så har fokuset ligget litt på:

- Gjennomført dugnad 10 Mai, hvor det var bra oppmøte og vi fikk gjort unna mye vedlikehold.
- Oppfølging av utbedringen av området mellom garasjene i Eikeliveien.
- Utover dette har vi jobbet med planlegging av vedlikeholdsbehov, der vask og maling av byggene våre er satt i gang.
- Vi hadde planlagt flere vedlikeholdsprosjekter, men måtte holde litt igjen grunnet kraftig økning av generelle kostnader/renter.
- Fulgt opp en større forsikringssak etter stormen Hans.
- Vi har også brukt juridisk hjelp i forbindelse med en henvendelse fra en av eierne.
- Videreført tv avtale med Altibox. Fikk valget mellom inngåtte avtale som var nærmest det vi hadde fra før, eller en alt inkludert avtale som ville gitt en ytterligere husleieøkning på ca 4-500kr.
- Fokuset fremover ligger på å få oversikt over vedlikeholdsbehovet på tak (sist vedlikeholdt i 1999), og soilrør (originalt mange steder fra 1956-1960)





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 var til sammen kr 3 464 319,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 729 243,-.

Finanskostnader er høyre enn budsjettet og skyldes i hovedsak hyppige renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2023 kr 993 697,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikeholdssjekk av takene og spylig/vedlikeholdssjekk av soilrør.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 14,46% fra 01.01.2024. Renovasjonsgebyret er øket med 7% og feiergebyret er øket med 5%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanepersonalets Borettslag.

Vi har fått en større økning i forsikringspremien i år grunnet store kostnader på større forsikringssaker siste årene, der vannskader fra bad er en gjentakende grunn. Vi ber om at eierne tar et større fokus på å holde bad og våtrom tette og vedlike, slik at vi unngår lekkasjer. Styret har også fokus på preventive tiltak, for å holde kostnadene nede.

Lån

Jernbanepersonalets Borettslag har 2 annuitetslån med månedlig forfall i OBOS Banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jernbanepersonalets Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 25		S. 4349 - Årsrapport.pdf



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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 25		S. 4349 - Årsrapport.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 492 514	1 165 144	1 492 514	993 698
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-63 099	974 787	201 100	543 731
Tilbakeføring av avskrivning	14 97 141	104 515	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-164 890	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	33 137 432	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -532 858	-33 724 474	-565 000	-513 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-498 816	327 370	-363 900	30 731
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	993 697	1 492 513	1 128 614	1 024 429
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 192 898	1 605 784		
Kortsiktig gjeld	-199 201	-113 271		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	993 697	1 492 513		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 396 120	3 396 120	3 396 000	3 735 731
Ladeinntekter EL-bil		68 140	21 498	60 000	80 000
Andre inntekter	3	59	9 809	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 464 319	3 427 427	3 456 000	3 815 731
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-97 141	-104 515	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 438	-12 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-118 550	-113 995	-119 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-16 261	-4 873	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-742 575	-160 497	-752 000	-285 000
Forsikringer		-253 139	-229 380	-250 000	-278 000
Kommunale avgifter	9	-1 031 157	-895 931	-1 000 000	-1 190 000
Energi/fyring		-80 538	-94 913	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 984	-174 624	-185 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-41 720	-41 603	-47 900	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 729 243	-1 992 071	-2 623 900	-2 308 000
DRIFTSRESULTAT		735 076	1 435 356	832 100	1 507 731
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 409	9 018	0	0
Finanskostnader	12	-825 584	-469 588	-631 000	-964 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-798 175	-460 570	-631 000	-964 000
ÅRSRESULTAT		-63 099	974 787	201 100	543 731
Overføringer:					
Udekket tap		-63 099	0		
Reduksjon udekket tap		0	974 787		



**JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG**
ORG.NR. 953 775 751, KUNDENR. 4349**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 023 862	1 023 862
Andre varige driftsmidler	14	84 842	181 983
SUM ANLEGGSMIDLER		1 108 704	1 205 845
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 822	12 019
Forskuddsbetalte kostnader		514	0
Andre kortsiktige fordringer	15	7 490	7 490
Driftskonto OBOS-banken		334 518	514 696
Sparekonto OBOS-banken		845 555	1 071 580
SUM OMLØPSMIDLER		1 192 898	1 605 784
SUM EIENDELER		2 301 602	2 811 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100* 68		6 800	6 800
Udekket tap	16	-15 348 420	-15 285 320
SUM EGENKAPITAL		-15 341 620	-15 278 520
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 412 277	16 945 135
Borettsinnskudd	18	1 031 744	1 031 744
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 444 021	17 976 879
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 572	40 870
Leverandørgjeld		24 917	68 640
Påløpte renter		82 215	3 761
Påløpte avdrag		42 497	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 201	113 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 301 602	2 811 629





10

Jernbanepersonalets Borettslag

Pantstillelse	19	21 713 960	21 713 960
Garantiansvar		0	0

Ski, 14. februar 2024
Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Kim Wilhelm Wilhelmsen/s/

Eva Tørmoen/s/

Jarle E. Skare Knardahl/s/

Anne-mette Fosslund/s/

Torunn Thorvaldsen/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 468 112
Felleskostnader	692 352
Garasjeleie	223 200
Leietillegg for påbygg	12 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 396 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	59
SUM ANDRE INNETEKTER	59



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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 668
SUM KONSULENTHONORAR	-16 261

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-607 354
Drift/vedlikehold VVS	-16 783
Drift/vedlikehold elektro	-19 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 843
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 486
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-742 575

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-787 769
Feieavgift	-14 840
Renovasjonsavgift	-228 548
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 031 157



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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 203
Driftsmateriell	-2 001
Snørydding	-26 465
Andre fremmede tjenester	-1 356
Andre kontorkostnader	-1 167
Telefon, annet	-746
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-3 643
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 720

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 975
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	972
SUM FINANSINTEKTER	27 409

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 749
Renter og gebyr på lån i OBBK06	-730 835
SUM FINANSKOSTNADER	-825 584

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 023 862
SUM BYGNINGER	1 023 862

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	-29 500		
Avskrevet i år	-7 374		
			1
Lekeplass			
Tilgang 2017	295 248		
Avskrevet tidligere	-223 192		
Avskrevet i år	-42 178		
			29 879
Ladebokser elbil			
Tilgang 2022	164 890		
Avskrevet tidligere	-54 963		
Avskrevet i år	-54 963		
			54 963
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			84 842
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-97 141

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

6473			7 490
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			7 490

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 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.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-2 070 000
Nedbetalt tidligere	114 564
Nedbetalt i år	99 971
	-1 855 465

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-15 533 716
Nedbetalt tidligere	544 017
Nedbetalt i år	432 887
	-14 556 812
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 412 277

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 031 744
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 031 744
----------------------------	-------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 031 744
Pantelån	16 412 277
Påløpte avdrag	42 497
TOTALT	17 486 518

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 862
TOTALT	1 023 862





Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Ingen større vedlikeholdsprosjekter i år. Styret har planer om å få gjennomført spyling/kontroll av soilrør inn til alle bygg og sjekk av takene. Dette har stått på agendaen de siste årene men er nedprioritert grunnet andre ting som heller er måtte blitt prioritert og grunnet den kraftige økningen av renter siste året.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.24

Selskapsnummer: 4349 Selskapsnavn: Jernbanepersonalets Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kim Wilhelmsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eva Tørmoen og Torunn Thorvaldsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

23 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Gjennomføring av Årsmøtene fremover

Hvilket forslag stemmer du for?

- Fysisk Årsmøtegjennomføring
 Årsmøte gjennomføres med digital avstemning og fysisk møte med overordnet gjennomgang av sakene
 Digitalt Årsmøtegjennomføring

Sak 7 Offentliggjøring av anbud

Anbud legges på Vibbo, med digital mulighet for avstemning

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Eva Tørmoen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn Saltvik
 Kirsten Helene Torp
 Øyvind Ytterhus

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Erlend Skare
 Kim Wilhelmsen

24 av 25

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.