



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 083 526	1 064 706
Sum inntekter		1 083 526	1 064 706
Kostnader			
Lønnskostnad		63 872	52 140
Annen driftskostnad		650 675	611 823
Sum kostnader		714 547	663 963
Driftsresultat		368 979	400 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		630	2
Sum finansinntekter		630	2
Annen finanskostnad		54 508	39 892
Sum finanskostnader		54 508	39 892
Netto finans		-53 878	-39 890
Ordinært resultat før skattekostnad		315 101	360 853
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 101	360 853
Årsresultat		315 101	360 853
Totalresultat		315 101	360 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 101	360 853
Sum overføringer og disponeringer		315 101	360 853



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		24 460 000	24 460 000
Sum varige driftsmidler		24 460 000	24 460 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		24 477 238	24 460 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 731	41 591
Sum fordringer		29 731	41 591
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 985	458 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 985	458 145
Sum omløpsmidler		480 716	499 736
SUM EIENDELER		24 957 954	24 959 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 593 450	7 278 348
Sum opptjent egenkapital		7 593 450	7 278 348
Sum egenkapital		7 595 050	7 279 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 990 228	4 306 893
Øvrig langsiktig gjeld		13 197 153	13 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 187 381	17 486 893
Sum langsiktig gjeld		17 187 381	17 486 893
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 554	159 193
Leverandørgjeld		9 087	24 904
Skyldige offentlige avgifter		247	247
Annen kortsiktig gjeld		2 635	8 551
Sum kortsiktig gjeld		175 523	192 895
Sum gjeld		17 362 904	17 679 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 957 954	24 959 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358812

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 083 526	1 064 706
Sum inntekter		1 083 526	1 064 706
Kostnader			
Lønnskostnad		63 872	52 140
Annen driftskostnad		650 675	611 823
Sum kostnader		714 547	663 963
Driftsresultat		368 979	400 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		630	2
Sum finansinntekter		630	2
Annen finanskostnad		54 508	39 892
Sum finanskostnader		54 508	39 892
Netto finans		-53 878	-39 890
Ordinært resultat før skattekostnad			
		315 101	360 853
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		315 101	360 853
Årsresultat		315 101	360 853
Totalresultat		315 101	360 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 101	360 853
Sum overføringer og disponeringer		315 101	360 853



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA 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		24 460 000	24 460 000
Sum varige driftsmidler		24 460 000	24 460 000

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0

Sum anleggsmidler		24 477 238	24 460 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		29 731	41 591
Sum fordringer		29 731	41 591

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 985	458 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 985	458 145

Sum omløpsmidler		480 716	499 736
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		24 957 954	24 959 736
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7 593 450	7 278 348
Sum opptjent egenkapital	7 593 450	7 278 348
Sum egenkapital	7 595 050	7 279 948
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 990 228	4 306 893
Øvrig langsiktig gjeld	13 197 153	13 180 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 187 381	17 486 893
Sum langsiktig gjeld	17 187 381	17 486 893
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 554	159 193
Leverandørgjeld	9 087	24 904
Skyldige offentlige avgifter	247	247
Annen kortsiktig gjeld	2 635	8 551
Sum kortsiktig gjeld	175 523	192 895
Sum gjeld	17 362 904	17 679 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 957 954	24 959 736



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

4809 Jernbanegata Borettslag





Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Jernbanegata Borettslag
avholdes onsdag 15. mars 2023 kl. 1500 på Østgård, Kirkevegen 5.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av tekst i husordensreglene
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 09.02.2023
Styret i Jernbanegata Borettslag

Normann Nikolaisen /s/

Anne Kari Sørensen /s/

Kjersti Strand /s/



Til andelseierne i Jernbanegata Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jernbanegata Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Normann Nikolaisen	Jernbanegata 1
Styremedlem	Anne Kari Sørensen	Jernbanegata 1
Styremedlem	Kjersti Strand	Jernbanegata 1
Varamedlem	Henny-Britt Andersen	Jernbanegata 1
Varamedlem	Astrid Nyhagen	Jernbanegata 1
Varamedlem	Aslaug Olsen	Midtvegen 163

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Normann Nikolaisen Jernbanegata 1

Varadelegert

Anne Kari Sørensen Jernbanegata 1

Valgkomiteen

Ragnhild Joveig Pedersen Jernbanegata 1
Eva Bryhni Torkildsen Jernbanegata 1

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 Jernbanegata Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Jernbanegata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986399291, og ligger i STANGE kommune.

Gårds- og bruksnummer:

96 20

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

I løpet av 2022 ble det avholdt 4 styremøter. Alle styremedlemmene var til stede.

Etter hvert styremøte, og i forbindelse med andre aktuelle saker i foreningen hengte styret opp informasjonsskriv på tavla ved inngangsdøren. Alle beboere oppfordres til å følge med på disse. Til sammen ble det hengt opp 10 infoskriv i 2022.

Vi hadde ingen investeringer eller kostnadskrevende saker i 2022. Aktiviteten for styret har vært på det jevne, med løpende oppfølging av økonomi og konkrete oppgaver forankret i planenheten i Styrerommet.

Det ble solgt 2 leiligheter i 2022. I tillegg har en leilighet ligget ute for salg i lengre tid. Salget av leilighetene etter Tangen og Olsen gikk raskt, mens salget av den siste leiligheten nok har vært krevende. Mye tyder på at megleren gikk ut med en for høy prisantydning i starten.

Styremedlemmene besørget også i år støvsuging og henholdsvis sammenrulling og utrulling av teppene på svalgangen. Som en kuriositet nevnes at styret konstaterte at det var stjålet 3 korte løpere fra lageret i garasjen da disse skulle legges ut igjen på høsten. Dette kostet foreningen 1000 kr. Det er klare mistanker om hvor disse har blitt av, men styret har valgt å stille saken i bero.

Vaktmesteren har bistått håndverkere i forbindelse med ferdigstilling av næringslokalene i 1. etasje, utskifting av lysrør i garasjen, oppfølging av heis og port, samt renhold av søppeldunker.

Saker som ble behandlet i styret i 2022:

I tillegg til de lovpålagte sakene ble følgende saker styrebehandlet:

- Budsjett 2023, inklusive endring av felleskostnader
- Montering av nøkkelboks til bruk for brannvesenet
- Infomapper til nye beboere
- Utskifting av TV-dekodere
- Ny parkeringsordning utenfor blokka
- Arrangement «Brann dagen 2022»
- Innkjøp av slukkespray til samtlige leiligheter
- Brannvarslingsanlegg



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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 131 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

For eiendomskatt, vann/kloakk og renovasjon er det i bdsjettet lagt til grunn en økning på ca. 11 % totalt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 generelt, og basert på skadehistorikken i Jernbanegata Borettslag. Er lagt inn en økning på 10 %.

Lån

Jernbanegata Borettslag har lån i Husbanken og Obosbanken, begge med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontigent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

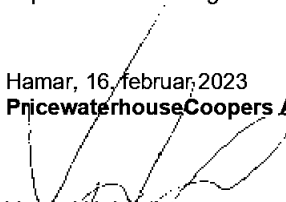


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 16. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

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.		306 841	271 916	306 841	305 193
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		315 101	360 853	318 555	302 550
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-316 665	-325 928	-329 000	-316 000
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 649	34 925	-10 445	-13 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		305 193	306 841	296 396	291 743
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		480 716	499 736		
Kortsiktig gjeld		-175 523	-192 895		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		305 193	306 841		



JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		322 174	318 330	318 960	329 892
Innkrevde felleskostnader	2	761 352	746 376	761 040	853 108
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 083 526	1 064 706	1 080 000	1 183 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 872	-22 140	-23 400	-25 050
Styrehonorar	4	-40 000	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 200	-4 900	-5 145	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 600	-51 070	-52 500	-55 000
Konsulenthonorar		0	-6 760	-10 000	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	6	-91 597	-83 951	-130 000	-131 000
Forsikringer		-38 884	-36 395	-38 200	-43 000
Kommunale avgifter	7	-213 104	-208 306	-213 000	-237 000
Kostnader sameie		0	0	0	-17 000
Energi/fyring		-33 055	-34 666	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 079	-97 319	-102 000	-114 000
Andre driftskostnader	8	-109 956	-85 257	-77 000	-94 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-714 547	-663 963	-724 445	-810 450
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		368 979	400 743	355 555	372 550
DRIFTSRESULTAT		368 979	400 743	355 555	372 550
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	630	2	0	0
Finanskostnader	10	-54 508	-39 892	-37 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 878	-39 890	-37 000	-70 000
ÅRSRESULTAT		315 101	360 853	318 555	302 550
Overføringer:					
Til annen egenkapital		315 101	360 853		



JERNBANEGATA BORETTSLAG

ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	24 160 000	24 160 000
Tomt		300 000	300 000
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		24 477 238	24 460 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 731	41 523
Andre kortsiktige fordringer		0	68
Driftskonto OBOS-banken		450 184	457 350
Sparekonto OBOS-banken		801	795
SUM OMLØPSMIDLER		480 716	499 736
SUM EIENDELER		24 957 954	24 959 736



13

Jernbanegata Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	12	7 593 450	7 278 348
SUM EGENKAPITAL		7 595 050	7 279 948
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 990 228	4 306 893
Borettsinnskudd	14	13 180 000	13 180 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 187 381	17 486 893
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 087	24 904
Skyldige offentlige avgifter	16	247	247
Påløpte renter		28 653	16 264
Påløpte avdrag		134 901	142 929
Annen kortsiktig gjeld	17	2 635	8 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 523	192 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 957 954	24 959 736
Pantstillelse	18	29 280 000	29 280 000

Stange, 09.02.2023
Styret i Jernbanegata Borettslag

Normann Nikolaisen /s/

Anne Kari Sørensen /s/

Kjersti Strand /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	761 352
Kapitalkostnader på IN-lån	323 244
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 070
Overført til kapitalkostnader	-322 174
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	761 352

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-14 000
Påløpte feriepenger	-1 750
Arbeidsgiveravgift	-7 861
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 872

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 905
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 454
Drift/vedlikehold brannsikring	-888
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-91 597

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 746
Vann- og avløpsavgift	-94 985
Renovasjonsavgift	-52 373
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-213 104

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-20 376
Lyspærer og sikringer	-1 000
Renhold ved firmaer	-72 767
Andre fremmede tjenester	-6 824
Trykksaker	-1 279
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 944
Bank- og kortgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-2 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 956

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	539
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91
SUM FINANSINNTEKTER	630

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-46 883
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 625
SUM FINANSKOSTNADER	-54 508

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	24 160 000
SUM BYGNINGER	24 160 000

Tomten ble kjøpt i 2004. Gnr. 96/bnr. 20. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 831 819
Egenkapital fra IN tidligere	4 977 518
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-3 215 887
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 593 450

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-420 000	
Nedbetalt tidligere	176 195	
Nedbetalt i år	41 374	
		-202 431

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-15 680 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 639 394	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	275 291	
Nedbetalt tidligere, IN	4 977 518	
Nedbetalt i år, IN	0	

-3 787 797**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 990 228**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-13 180 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -13 180 000**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -17 153**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-247
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -247**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 750
-------------	--------

Avregningskonto IN	-885
--------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 635



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 180 000
Pantelån	3 990 228
Påløpte avdrag	134 901
Bregnede IN-forpliktelse	1 761 631
TOTALT	19 066 760

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

Bygninger	24 160 000
Tomt	300 000
TOTALT	24 460 000



4 A) Endring av tekst i husordensreglene

Forslag fra styret om endring i tekst under bestemmelsene om parkering.

Nåværende tekst i husordensreglene er;

«Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing. Hensetting av campingvogn på borettslagets område godkjennes ikke. Hensetting av biler på parkeringsplass bør ikke forekomme, der hvor garasje plass disponeres»

Nytt forslag fra styret er som følger;

«Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing. Hensetting av campingvogn/bobil på borettslagets område godkjennes ikke. Følg parkeringsskiltene og bruk utdelt parkeringskort.»

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endring av tekst i husordensreglene vedtas.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Normann Nikolaisen

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kjersti Strand

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Kari Sørensen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Henny-Britt Andersen
2. Astrid Nyhagen
3. Anne Lise Baardseth Hval

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Normann Nikolaisen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Kari Sørensen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ragnhild Joveig Pedersen

Eva Bryhni Torkildsen

I valgkomiteen for Jernbanegata Borettslag

Ragnhild Joveig Pedersen
Eva Bryhni Torkildsen

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654828. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.1** og **1.7** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|-------------|--|
| 2016 - 2017 | Utskifting av 14 vinduer, råteskader |
| 2013 - 2013 | Rehabilitering og maling av balkongtak |



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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