



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 983 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JERNBANEGATA 15 VERDAL
Forretningsadresse: Jernbanegata 15A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Finn Solheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		158 947	0
Annen driftsinntekt		291 750	0
Sum inntekter		450 697	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2,3,4,5	62 254	0
Sum kostnader		62 254	0
Driftsresultat		388 444	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29	0
Sum finansinntekter		29	0
Annen rentekostnad		73 113	0
Sum finanskostnader		-73 084	0
Netto finans		-73 084	0
Ordinært resultat før skattekostnad		315 359	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 359	0
Årsresultat		315 359	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	11 961 750	0
Sum varige driftsmidler		11 961 750	0
Sum anleggsmidler		11 961 750	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	713 217	0
Sum fordringer		713 217	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		48 651	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 651	0
Sum omløpsmidler		761 868	0
SUM EIENDELER		12 723 618	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital	8	25 000	0
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		315 359	0
Sum egenkapital		340 359	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	12 370 071	0
Sum annen langsiktig gjeld		12 370 071	0
Sum langsiktig gjeld	11	12 370 071	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		13 187	0
Sum kortsiktig gjeld		13 187	0
Sum gjeld		12 383 258	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 723 618	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 628771

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 983 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JERNBANEGATA 15 VERDAL
Forretningsadresse: Jernbanegata 15A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Finn Solheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 925 983 551
BORETTSLAGET JERNBANEGATA 15 VERDAL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		158 947	0
Annen driftsinntekt		291 750	0
Sum inntekter		450 697	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	62 254	0
Sum kostnader		62 254	0
Driftsresultat		388 444	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29	0
Sum finansinntekter		29	0
Annen rentekostnad		73 113	0
Sum finanskostnader		-73 084	0
Netto finans		-73 084	0
Ordinært resultat før skattekostnad		315 359	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 359	0
Årsresultat		315 359	0



Organisasjonsnr: 925 983 551
BORETTSLAGET JERNBANEGATA 15 VERDAL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	11 961 750	0
Sum varige driftsmidler		11 961 750	0
Sum anleggsmidler		11 961 750	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	713 217	0
Sum fordringer		713 217	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		48 651	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 651	0
Sum omløpsmidler		761 868	0
SUM EIENDELER		12 723 618	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital	8	25 000	0
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		315 359	0
Sum egenkapital		340 359	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	12 370 071	0
Sum annen langsiktig gjeld		12 370 071	0



Sum langsiktig gjeld	11	12 370 071	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		13 187	0
Sum kortsiktig gjeld		13 187	0
Sum gjeld		12 383 258	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 723 618	0



Organisasjonsnr: 925 983 551
BORETTSLAGET JERNBANEGATA 15 VERDAL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	315 359	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-11 961 750	0
Opptak langsiktig gjeld	7 422 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	71	0
Inn/ utbetaling borettsinnskudd	4 948 000	0
Inn/utbetaling innskudd	25 000	0
B. Årets endring disponible midler	748 680	0
C. Disponible midler UB	748 680	0
Omløpsmidler	761 868	0
- Kortsiktig gjeld	13 187	0
C. Disponible midler	748 680	0



Resultat Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		90 313	0	88 664	180 450
Renter		68 634	0	68 035	181 839
Målingsbaserte inntekter		0	0	0	64 044
Andre driftsinntekter		291 750	0	0	0
Sum inntekter		450 697	0	156 699	426 333
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	0	0	6 875	17 115
Revisjonshonorar		0	0	2 979	6 000
Forretningsførerhonorar		9 999	0	9 167	20 700
Andre forvaltningstjenester		0	0	917	1 300
Andre fremmede tjenester		0	0	2 750	6 000
Vedlikehold	2	0	0	2 292	36 000
Forsikring	3	7 398	0	5 958	19 700
Energi og strøm		5 500	0	5 500	24 000
Kontingenter		0	0	894	1 950
Kommunale avgifter	4	31 033	0	40 791	89 044
Andre driftsutgifter	5	8 324	0	1 375	3 000
Sum driftskostnader		62 254	0	79 498	224 809
Driftsresultat		388 444	0	77 201	201 524
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		29	0	0	0
Rentekostnad		73 113	0	68 035	181 839
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-73 084	0	-68 035	-181 839
Resultat som overføres fri egenkapital		315 359	0	9 166	19 685

Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal



Balanse Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal 2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	11 961 750	0
Sum anleggsmidler		11 961 750	0
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	713 217	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		48 651	0
Sum omløpsmidler		761 868	0
SUM EIENDELER		12 723 618	0

Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal



Balanse Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal 2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	25 000	0
Årets resultat		315 359	0
Sum egenkapital		340 359	0
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	9	7 422 071	0
Borettsinnskudd	10	4 948 000	0
Sum langsiktig gjeld	11	12 370 071	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		13 187	0
Sum kortsiktig gjeld		13 187	0
SUM GJELD		12 383 258	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 723 618	0

31.12.2021

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Finn Solheim
Leder

Inger Solheim
Styremedlem

Gunnar Matberg
Styremedlem

Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal



Noter 2021 Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og virkninger av tiltak som følge av koronautbruddet vil ikke påvirke borettslagets evne til fortsatt drift i nevneverdig grad.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2021	2020
--	------	------

Note 2 - Vedlikehold

	2021	2020
--	------	------

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

Note 3 - Forsikring

	2021	2020
Forsikringspremie	7 398	0
Sum	7 398	0

Note 4 - Kommunale avgifter

	2021	2020
Renovasjon, vann, avløp o.l.	18 951	0
Eiendomsskatt	12 082	0
Sum	31 033	0

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
Bank og kortgebyrer	827	0
Andre kostnader	7 497	0
Sum	8 324	0

Noter



Noter 2021 Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	11 961 750
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 961 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 961 750
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Note 7 - Andre fordringer

	2021	2020
Andre fordringer på selskap i samme konsern	700 000	0
Forskuddsbetalt	13 217	0
Sum	713 217	0

Note 8 - Andelskapital

Andelsskapital er kr 5000 pr enhet, innbetalt av utbygger ved stifting. Sum kr 25 000

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank
Lånenummer:	44841576486
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	2.10 %
Betingelser:	Pt
Beregnet innfridd:	01.08.2051
Opprinnelig lånebeløp:	7 422 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	-71
Opptak i perioden:	7 422 000
Lånesaldo 31.12:	7 422 071
Saldo 5 år frem i tid:	7 351 479

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 860 018	1 860 018
	1	1 830 018	1 830 018
	2	1 254 012	2 508 024
	1	1 224 012	1 224 012

Noter



Noter 2021 Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal

Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 44841576486 har første avdrag 01.09.2026 med kr 17 591

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	1 860 018	4 408
1	1 830 018	4 337
2	1 254 012	2 972
1	1 224 012	2 901

Noter



Noter 2021 Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal

Note 10 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	4 948 000	0
Sum	4 948 000	0

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 12 370 071 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 11 961 750.

Noter



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal

Styreleder	Finn Solheim (sign.)	31.05.2022
Styremedlem	Gunnar Matberg (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Inger Solheim (sign.)	30.05.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Jernbanegata 15 Verdal som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 26. mai 2022

Ernst & Young AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor