



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 151 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Ole Grøttum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 433 724	1 428 935
Annen driftsinntekt		153 371	159 184
Sum inntekter		1 587 095	1 588 119
Kostnader			
Lønnskostnad	1	75 820	78 646
Annen driftskostnad	2,3,4,5	628 816	655 750
Sum kostnader		704 634	734 394
Driftsresultat		882 460	853 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		784	2 603
Sum finansinntekter		784	2 603
Annen rentekostnad		149 990	142 302
Sum finanskostnader		-149 206	-139 699
Netto finans		-149 206	-139 699
Ordinært resultat før skattekostnad		733 253	714 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		733 253	714 024
Årsresultat		733 254	714 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	26 002 202	26 002 202
Sum varige driftsmidler		26 002 202	26 002 202
Sum anleggsmidler		26 002 202	26 002 202
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	111 172	123 062
Sum fordringer		111 172	123 062
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		638 511	575 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 511	575 711
Sum omløpsmidler		749 683	698 774
SUM EIENDELER		26 751 885	26 700 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		6 655 966	5 922 712
Sum egenkapital		6 657 766	5 924 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	19 899 682	20 609 065
Sum annen langsiktig gjeld		19 899 682	20 609 065
Sum langsiktig gjeld	10	19 899 682	20 609 065
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 748	144 027
Annen kortsiktig gjeld		19 689	23 371
Sum kortsiktig gjeld		194 436	167 398
Sum gjeld		20 094 118	20 776 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 751 885	26 700 975



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 428072

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 151 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Ole Grøttum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 952 151 444
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 433 724	1 428 935
Annen driftsinntekt		153 371	159 184
Sum inntekter		1 587 095	1 588 119
Kostnader			
Lønnskostnad	1	75 820	78 646
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	628 816	655 750
Sum kostnader		704 634	734 394
Driftsresultat		882 460	853 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		784	2 603
Sum finansinntekter		784	2 603
Annen rentekostnad		149 990	142 302
Sum finanskostnader		-149 206	-139 699
Netto finans		-149 206	-139 699
Ordinært resultat før skattekostnad		733 253	714 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		733 253	714 024
Årsresultat		733 254	714 026



Organisasjonsnr: 952 151 444
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	26 002 202	26 002 202
Sum varige driftsmidler		26 002 202	26 002 202
Sum anleggsmidler		26 002 202	26 002 202
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	111 172	123 062
Sum fordringer		111 172	123 062
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		638 511	575 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		638 511	575 711
Sum omløpsmidler		749 683	698 774
SUM EIENDELER		26 751 885	26 700 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		6 655 966	5 922 712
Sum egenkapital		6 657 766	5 924 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	19 899 682	20 609 065
Sum annen langsiktig gjeld		19 899 682	20 609 065



Sum langsiktig gjeld	10	19 899 682	20 609 065
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 748	144 027
Annen kortsiktig gjeld		19 689	23 371
Sum kortsiktig gjeld		194 436	167 398
Sum gjeld		20 094 118	20 776 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 751 885	26 700 975



Organisasjonsnr: 952 151 444
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler Jernbanegata 4-10 Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	531 376	553 623
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	733 254	714 026
Avdrag langsiktig gjeld	-556 013	-577 089
IN-midler til nedbetaling av gjeld	0	-580 060
IN-innbetaling fra andelseier	0	580 060
Inntektsføring IN	-153 371	-159 184
B. Årets endring disponible midler	23 871	-22 248
C. Disponible midler UB	555 246	531 376
Omløpsmidler	749 683	698 774
- Kortsiktig gjeld	194 436	167 398
C. Disponible midler	555 246	531 376

Jernbanegata 4-10 Borettslag



Resultat Jernbanegata 4-10 Borettslag 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		604 632	596 028	604 723	648 255
Renter		159 852	133 957	159 895	140 500
Avdrag		556 056	585 766	556 000	567 000
TV/Internett		113 184	113 184	113 184	107 784
Andre driftsinntekter		153 371	159 184	0	0
Sum inntekter		1 587 095	1 588 119	1 433 802	1 463 539
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	75 820	78 646	82 823	82 823
Revisjonshonorar		6 553	5 988	6 400	7 000
Forretningsførerhonorar		55 419	50 826	59 100	59 100
Andre forvaltningstjenester		8 125	11 350	10 500	12 000
Vedlikehold	2	131 338	171 986	135 000	117 000
Renhold, fellesareal		189	1 975	1 500	1 500
TV/Internett		102 241	122 616	113 184	107 784
Forsikring	3	47 390	45 904	44 800	51 200
Energi og strøm		24 525	26 935	30 000	30 000
Kontorrekvisita, trykksaker		7 495	949	1 200	6 200
Porto		1 341	172	1 000	1 000
Kontingenter		6 561	5 661	5 700	6 570
Kommunale avgifter	4	176 910	183 370	192 000	184 162
Andre driftsutgifter	5	55 972	24 426	29 700	34 700
Bomiljø		4 757	3 592	5 000	5 000
Sum driftskostnader		704 634	734 394	717 907	706 039
Driftsresultat		882 460	853 725	715 895	757 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		784	2 603	0	0
Rentekostnad		149 990	142 302	159 895	140 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-149 206	-139 699	-159 895	-140 500
Resultat som overføres fri egenkapital		733 254	714 026	556 000	617 000

Jernbanegata 4-10 Borettslag



Balanse Jernbanegata 4-10 Borettslag 2020

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	26 002 202	26 002 202
Sum anleggsmidler		26 002 202	26 002 202
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	111 172	123 062
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		638 511	575 711
Sum omløpsmidler		749 683	698 774
SUM EIENDELER		26 751 885	26 700 975

Jernbanegata 4-10 Borettslag



Balanse Jernbanegata 4-10 Borettslag 2020

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opp tjent egenkapital		5 922 712	5 922 712
Årets resultat		733 254	0
Sum egenkapital		6 657 766	5 924 512
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	7 556 968	8 112 981
Borettsinnskudd	9	10 258 200	10 258 200
Innbetalt på IN	9	2 084 514	2 237 884
Sum langsiktig gjeld	10	19 899 682	20 609 065
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 748	144 027
Skyldig off. myndigheter		3 448	5 921
På løpt lønn, honorarer og feriepenger		4 138	4 421
Annen kortsiktig gjeld		12 103	13 029
Sum kortsiktig gjeld		194 436	167 398
SUM GJELD		20 094 118	20 776 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 751 885	26 700 975

31.12.2020

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Hilde Heimstad
Leder

Rolf Mård Eliasson
Styremedlem

Jarl Limstrand
Styremedlem

Jernbanegata 4-10 Borettslag



Noter 2020 Jernbanegata 4-10 Borettslag

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 lengre 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

	2020	2019
Fast lønn	36 348	37 257
Feriepenger	3 708	3 800
Feriepenger over 60 år	430	620
Styrehonorar	27 500	27 250
Arbeidsgiveravgift	9 003	9 096
Arb. avgift av feriepenger	583	623
Aga tilbakeført gr. korona	-1 752	0
Sum	75 820	78 646

Det har vært ansatte i selskapet i løpet av året til vasking av fellesområder og forefallende utarbeide. Disse leverer timeliste. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	17 729	46 703
Vedlikehold VVS	0	46 868
Vedlikehold elektro	44 046	0
Vedlikehold Ventilasjon	0	4 910
Vedlikehold heis	59 427	66 454
Andre drifts og vedlikeholdskostnader	10 135	4 585
Leie vaktmester	0	635
Brøyting/ Strøing	0	1 830
Sum	131 338	171 986

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

Note 3 - Forsikring

	2020	2019
Forsikring - total	45 239	43 719
Premie Sikringsfondet	2 151	2 185
Sum	47 390	45 904

Noter



Noter 2020 Jernbanegata 4-10 Borettslag

Note 4 - Kommunale avgifter

	2020	2019
Eiendomsskatt	88 162	97 958
Kommunalavgifter	40 498	39 059
Renovasjon	48 250	46 353
Sum	176 910	183 370

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
Internkontroll	52 493	19 839
Kostnader ang styrearbeid/generalforsamling	0	1 140
Bankgebyr	3 485	3 448
Andre kostnader	-6	-1
Sum	55 972	24 426

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 002 202
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 002 202
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 002 202
Anskaffelsesår :	2002
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/ husleierestanser

	2020	2019
Påløpne renter	0	2
Forskuddsbetalt	111 172	123 061
Sum	111 172	123 062

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer

Noter



Noter 2020 Jernbanegata 4-10 Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	14621099
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	1.891 %
Betingelser:	Fast rente til 01.06.22
Beregnet innfridd:	01.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	13 384 107
Lånesaldo 01.01:	8 112 981
Avdrag i perioden:	556 013
Lånesaldo 31.12:	7 556 968
Saldo 5 år frem i tid:	4 614 138
Andelssaldo 01.01:	2 237 884
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	153 371
Andelssaldo 31.12:	2 084 514
Sum pantegjeld for lån:	9 641 482

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	624 888	624 888
	4	571 237	2 284 948
	2	558 076	1 116 152
	7	504 426	3 530 982

Det er inngått avtaler om individuell nedbetaling for borettslaget

Note 9 - Borettsinnskudd

	2020	2019
Borettsinnskudd	10 258 200	10 258 200
IN lån andelseiere	2 084 514	2 237 884
Sum	12 342 714	12 496 084

Opprinnelig innskudd fra 2002 er på kr 10.258.200,- I tillegg kommer innskudd fra IN-ordning på kr 2.084.514,- Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 19.899.682,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 26.002.202,-

Noter



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata 4-10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanegata 4-10 Borettslag

Styreleder	Hilde Heimstad (sign.)	25.02.2021
Styremedlem	Rolf Mård Eliasson (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Jarl Limstrand (sign.)	23.02.2021



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 4-10 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata 4-10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 733 254, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle borettslaget eller legge ned 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

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

- ▶ identifiserer og anslår 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



Building a better
working world

- 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;
 - ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
 - ▶ vurderer 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 rettvisende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Steinkjer, 1. mars 2021
ERNST & YOUNG AS


Tore Eggen
statsautorisert revisor



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 4-10 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata 4-10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 733 254, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle borettslaget eller legge ned 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

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

- ▶ identifiserer og anslår 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



Building a better
working world

- 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;
 - ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
 - ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

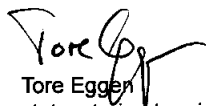
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Steinkjer, 1. mars 2021
ERNST & YOUNG AS


Tore Eggen
statsautorisert revisor