



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 525 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Kirkegata 45
2609 LILLEHAMMER

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: Carl H. Gienke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 10.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 343 490	1 130 288
Sum inntekter		1 343 490	1 130 288
Kostnader			
Lønnskostnad	2	81 256	69 914
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 921 516	1 605 086
Sum kostnader		2 002 770	1 675 000
Driftsresultat		-659 280	-544 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 320	1 402
Sum finansinntekter		2 320	1 402
Annen rentekostnad		112 586	96 426
Sum finanskostnader		112 586	96 426
Netto finans		110 266	95 024
Ordinært resultat før skattekostnad		-769 548	-639 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-769 548	-639 736
Årsresultat		-769 547	-639 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-769 547	-639 736
Sum overføringer og disponeringer		-769 547	-639 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 862 529	4 862 529
Sum varige driftsmidler		4 862 529	4 862 529
Sum anleggsmidler		4 862 530	4 862 530
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	12	195 155	188 021
Sum fordringer		195 155	188 021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 974 966	1 147 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 974 966	1 147 511
Sum omløpsmidler		4 170 121	1 335 532
SUM EIENDELER		9 032 650	6 198 062
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-172 462	597 085
Sum opptjent egenkapital		-174 862	594 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	13	-172 462	597 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	8 698 363	5 150 372
Øvrig langsiktig gjeld		248 476	248 476
Sum annen langsiktig gjeld		8 946 839	5 398 848
Sum langsiktig gjeld		8 946 839	5 398 848
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 620	196 091
Annen kortsiktig gjeld	15	10 653	6 038
Sum kortsiktig gjeld		258 273	202 128
Sum gjeld		9 205 112	5 600 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 032 650	6 198 062
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	8 946 839	5 398 848



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325797

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 525 843
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Kirkegata 45
2609 LILLEHAMMER

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: Carl H. Gienke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 525 843
JERNBANEGATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 343 490	1 130 288
Sum inntekter		1 343 490	1 130 288
Kostnader			
Lønnskostnad	2	81 256	69 914
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 921 516	1 605 086
Sum kostnader		2 002 770	1 675 000
Driftsresultat		-659 280	-544 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 320	1 402
Sum finansinntekter		2 320	1 402
Annen rentekostnad		112 586	96 426
Sum finanskostnader		112 586	96 426
Netto finans		110 266	95 024
Ordinært resultat før skattekostnad		-769 548	-639 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-769 548	-639 736
Årsresultat		-769 547	-639 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-769 547	-639 736
Sum overføringer og disponeringer		-769 547	-639 736



Sum annen langsiktig gjeld		8 946 839	5 398 848
Sum langsiktig gjeld		8 946 839	5 398 848
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 620	196 091
Annen kortsiktig gjeld	15	10 653	6 038
Sum kortsiktig gjeld		258 273	202 128
Sum gjeld		9 205 112	5 600 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 032 650	6 198 062
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	8 946 839	5 398 848



Organisasjonsnr: 950 525 843
JERNBANEGATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 133 404	713 396
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-769 547	-639 736
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 547 991	1 059 744
B. Årets endring disponible midler	2 778 444	420 008
C. Disponible midler	3 911 848	1 133 404
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 170 121	1 335 532
Kortsiktig gjeld	-258 273	-202 128
C. Disponible midler	3 911 848	1 133 404

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 343 490	1 130 288	1 339 275	1 371 387
Sum leieinntekt		1 343 490	1 130 288	1 339 275	1 371 387
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 343 490	1 130 288	1 339 275	1 371 387
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	15 756	6 414	9 306	15 121
Styrehonorar	2	65 500	63 500	66 000	66 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	39 430	18 948	20 000	46 000
Kostnad eiendom/lokale	5	75 182	63 018	61 000	76 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	246 994	221 349	226 000	256 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	12 345	12 345	12 700	12 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 438	1 524	3 000	4 500
Reparasjon og vedlikehold	9	931 025	718 875	49 500	3 257 000
Revisjonshonorar		4 742	4 634	4 500	5 500
Forretningsførerhonorar		63 550	62 062	64 000	66 000
Andre honorar	10	217 463	176 358	30 000	195 000
Kontorkostnad		7 019	9 385	5 000	5 000
TV/bredbånd		135 285	127 737	129 600	137 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 470	1 666	2 500	2 500
Kontingent og gaver		7 200	7 358	7 200	7 200
Forsikring		45 627	41 998	45 300	52 600
Eiendomsskatt		117 334	126 402	126 400	117 400
Andre kostnader	11	14 412	11 427	12 300	12 800
Sum kostnad		2 002 770	1 675 000	874 306	4 334 321
Driftsresultat		-659 280	-544 712	464 969	-2 962 934
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 320	1 402	3 000	2 000
Rentekostnad		112 586	96 426	87 163	87 163
Netto finansposter		110 266	95 024	84 163	85 163
Årsresultat		-769 547	-639 736	380 806	-3 048 097
Overført til/fra annen egenkapital		-769 547	-639 736	0	0
SUM OVERFØRINGER		-769 547	-639 736	0	0



Balanse 2021 Jernbanegaten Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	22 836	22 836
Bygninger	3	1 070 492	1 070 492
Påkostninger	3	3 769 201	3 769 201
Sum anleggsmidler		4 862 530	4 862 530
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	12	20 130	13 050
Forskuddsbetalte kostnader		175 025	174 971
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 974 966	1 147 511
Sum omløpsmidler		4 170 121	1 335 532
SUM EIENDELER		9 032 650	6 198 062

1325 Jernbanegaten Borettslag Org. nr 950525843



Balanse 2021 Jernbanegaten Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-174 862	594 685
Sum opptjent egenkapital		-174 862	594 685
Sum egenkapital	13	-172 462	597 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	8 698 363	5 150 372
Borettsinnskudd		248 476	248 476
Sum langsiktig gjeld		8 946 839	5 398 848
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 962	4 240
Leverandørgjeld		247 620	196 091
Påløpne renter		691	479
Annen kortsiktig gjeld	15	0	1 319
Sum kortsiktig gjeld		258 273	202 128
Sum gjeld		9 205 112	5 600 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 032 650	6 198 062
Pantstillelser	16	8 946 839	5 398 848

Sted: _____

Dato: _____

Carl H. Gienke
Styreleder

Tor Andre Veen
Styremedlem

Hilde Ravn Mørk
Styremedlem

Stian Bjørke
Styremedlem

1325 Jernbanegaten Borettslag Org. nr 950525843



Noter årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	706 968	819 288
3609 Leie parkering	21 300	21 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 600	17 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	122 910	96 906
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	362 712	175 614
Sum	1 343 490	1 130 288

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5129 Annen lønn fra lønssystemet	5 000	0
5150 Påløpne feriepenger	715	0
5400 Arbeidsgiveravgift	9 941	6 414
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	101	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	65 500	63 500
Sum	81 256	69 914

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 070 492	22 836	3 769 201
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 070 492	22 836	3 769 201
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 070 492	22 836	3 769 201
Anskaffelsesår :	1959	1959	1999
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF med polisnr. SP560800. Borettslaget består av 24 andeler. Byggeår er 1959. Borettslagets adresser er Grønstads gate 52, 54 og 56.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 846,1 og 155,4 kvm. G.nr 200, b.nr 1471 og 1504.



Noter årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	39 430	18 948
Sum	39 430	18 948

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, har strømkostnaden økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6361 Fast renhold	31 137	29 774
6390 Andre driftskostnader	857	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	30 406	33 244
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	12 781	0
Sum	75 182	63 018

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	246 994	221 349
Sum	246 994	221 349

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
6450 Leie parkering	6 720	6 720
Sum	12 345	12 345

Konto 6420 - Gjelder årlig lisens på Bevar HMS



Noter årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 409	0
6540 Inventar	900	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 524
6552 Driftsmateriell	129	0
Sum	2 438	1 524

Konto 6500 - Snømåke og snøskuffe
Konto 6540 - Klappstoler møterom

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	915	0
6602 Vedlikehold VVS	901 688	53 843
6603 Vedlikehold elektro	0	1 138
6617 Vedlikehold brannvernustyr	797	698
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	12 809
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	648 863
6648 Vedlikehold dører og porter	7 625	1 525
Sum	931 025	718 875

Konto 6601 - Rekkverk
Konto 6602 - Rehabilitering av rør

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

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 588	2 667
6720 Juridisk honorar	27 313	0
6730 Teknisk honorar	187 563	173 691
Sum	217 463	176 358

Konto 6714 - Lønn og godtgjørelse
Konto 6720 - Juridisk bistand fra Adv.firmaet Thallaug ANS vedrørende rehabiliteringsprosjektet.
Konto 6730 - Gjelder teknisk bistand fra Usbl i forbindelse med bytte av rørstammer, samt teknisk bistand fra Rambøll AS vedrørende digitale tegninger og brannkonsept.



Noter årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	5 590	5 675
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 570	4 529
7770 Betalingskostnader	992	974
7773 Omkostninger innkreving	260	249
Sum	14 412	11 427

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	20 130	13 050
Sum	20 130	13 050



Noter årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	594 685	-769 547	-174 862
Sum opptjent egenkapital	594 685	-769 547	-174 862
Sum egenkapital	597 085	-769 547	-172 462

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Oppgradering		
Låne nummer:	90507037088	90507035581	90507032841
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2020
Rentesats:	1.45 %	1.70 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041	26.11.2021	30.04.2021
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	8 603 036	5 270 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	5 150 372
Avdrag i perioden:	95 035	8 603 036	5 150 372
Opptak i perioden:	8 793 398	8 603 036	0
Lånesaldo 31.12:	8 698 363	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	6 763 693	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90507037088	12	386 594	4 639 128
	6	379 288	2 275 728
	1	301 817	301 817
	5	296 338	1 481 690



Noter årsregnskap 2021 Jernbanegaten Borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	0	1 319
Sum	0	1 319

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	8 698 363
Innskuddskapital	248 476
Boligselskapets pantsikrede gjeld	8 946 839
Bokført verdi av pantsatt eiendom	4 862 530

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Jernbanegaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jernbanegaten Borettslag

Styreleder	Carl H. Gienke (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Stian Bjørke (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Tor Andre Veen (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Hilde Ravn Mørk (sign.)	24.02.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jernbanegaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jernbanegaten Borettslags årsregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Jernbanegaten Borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 9. mars 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor