



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 535 530  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STATSBANENES  
VERKSTEDARBEIDERFORENING  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Per Tommy Schau  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 067 395	1 056 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 067 395</b>	<b>1 056 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	45 640	44 040
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 457 138	774 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 502 778</b>	<b>818 105</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-435 383</b>	<b>238 867</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 480	5 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 480</b>	<b>5 978</b>
Annen rentekostnad		124 623	119 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 623</b>	<b>119 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 143</b>	<b>-113 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-553 526	125 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	1 021 285	1 021 285
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 021 285</b>	<b>1 021 285</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 021 285</b>	<b>1 021 285</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 637	6
Andre fordringer		143 640	74 652
<b>Sum fordringer</b>		<b>147 277</b>	<b>74 658</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 008	170 851
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 837 008</b>	<b>170 851</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 984 285</b>	<b>245 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 005 570</b>	<b>1 266 794</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-5 146 090	-4 592 564



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 146 090</b>	<b>4 592 564</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 143 690</b>	<b>-4 590 164</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	7 064 973	5 073 697
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	720 000	720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 784 973</b>	<b>5 793 697</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 784 973</b>	<b>5 793 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		363 497	63 261
Annen kortsiktig gjeld		790	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 287</b>	<b>63 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 149 260</b>	<b>5 856 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 005 570</b>	<b>1 266 794</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270340

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 535 530  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STATSBANENES  
VERKSTEDARBEIDERFORENING  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsøns gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapsperiode: 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: Per Tommy Schau  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

#### 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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 961 535 530  
STATSBANENES  
VERKSTEDARBEIDERFORENING

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2	1 067 395	1 056 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 067 395</b>	<b>1 056 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	45 640	44 040
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 457 138	774 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 502 778</b>	<b>818 105</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-435 383</b>	<b>238 867</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 480	5 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 480</b>	<b>5 978</b>
Annen rentekostnad		124 623	119 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 623</b>	<b>119 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 143</b>	<b>-113 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-553 526	125 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>



Organisasjonsnr: 961 535 530  
STATSBANENES  
VERKSTEDARBEIDERFORENING

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10,15 1 021 285 1 021 285  
Sum varige driftsmidler 1 021 285 1 021 285

Sum anleggsmidler 1 021 285 1 021 285

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 3 637 6  
Andre fordringer 143 640 74 652  
Sum fordringer 147 277 74 658

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 837 008 170 851  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 837 008 170 851

Sum omløpsmidler 1 984 285 245 509

SUM EIENDELER 3 005 570 1 266 794

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 11 2 400 2 400  
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital

Udekket tap 12 -5 146 090 -4 592 564  
Sum opptjent egenkapital 5 146 090 4 592 564

Sum egenkapital -5 143 690 -4 590 164

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	7 064 973	5 073 697
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	720 000	720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 784 973</b>	<b>5 793 697</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 784 973</b>	<b>5 793 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		363 497	63 261
Annen kortsiktig gjeld		790	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 287</b>	<b>63 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 149 260</b>	<b>5 856 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 005 570</b>	<b>1 266 794</b>



Organisasjonsnr: 961 535 530  
STATSBANENES  
VERKSTEDARBEIDERFORENING

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**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 055 472	1 056 972	1 051 848	1 051 848
Andre inntekter	2	11 923	0	5 400	7 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 067 395</b>	<b>1 056 972</b>	<b>1 057 248</b>	<b>1 058 848</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	5 640	4 040	5 640	5 640
Styreonorar	4	40 000	40 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar	4	4 513	4 450	4 500	4 600
Forretningsførerhonorar		75 716	73 944	75 720	77 912
Konsulenttjenester	5	23 125	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	263 779	281 678	145 000	101 000
Større vedlikehold/påkostninger		589 570	0	0	1 700 000
Forsikringer		60 398	58 473	60 500	63 450
Kommunale avgifter		307 134	256 396	300 000	354 000
Energi/fyring	7	17 939	4 575	6 700	13 000
Kabel-TV og bredbånd	8	71 568	70 091	74 000	75 300
Andre driftskostnader	9	43 396	24 458	33 400	39 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 502 778</b>	<b>818 105</b>	<b>745 460</b>	<b>2 473 902</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-435 383</b>	<b>238 867</b>	<b>311 788</b>	<b>-1 415 054</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		6 480	5 978	200	200
Rentekostnader		124 623	119 662	96 000	182 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-118 143</b>	<b>-113 684</b>	<b>-95 800</b>	<b>-181 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>	<b>215 988</b>	<b>-1 596 854</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-553 526	125 183	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	31 285	31 285
Bygninger	10, 15	990 000	990 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 021 285</b>	<b>1 021 285</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		3 637	6
Kortsiktige fordringer		0	3 089
Forskuddsbetalte kostnader		143 640	71 563
Bank		1 837 008	170 851
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 984 285</b>	<b>245 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 005 570</b>	<b>1 266 794</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Udekket tap	12	-5 146 090	-4 592 564
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 143 690</b>	<b>-4 590 164</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	7 064 973	5 073 697
Borettsinnskudd	14, 15	720 000	720 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 784 973</b>	<b>5 793 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		363 497	63 261
Påløpne renter		790	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 287</b>	<b>63 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 149 260</b>	<b>5 856 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 005 570</b>	<b>1 266 794</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

Per Tommy Schau  
Styreleder

Artur Bryla  
Styremedlem

Roger Myran Byman  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	782 244	733 812
Stipulerte renter	95 976	170 340
Stipulerte avdrag	170 052	144 120
Tilleggsytelse	3 600	5 100
Parkeringsplasser/Carport	3 600	3 600
<b>Sum</b>	<b>1 055 472</b>	<b>1 056 972</b>



## NOTER

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
El-bil lading	9 973	0
Andre innbetalinger	1 950	0
<b>Sum</b>	<b>11 923</b>	<b>0</b>

Inntekter for videresalg av strøm for el-billading og portåpnere

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 600
<b>Sum</b>	<b>5 640</b>	<b>4 040</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	40 000	40 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 513	4 450
<b>Sum</b>	<b>44 513</b>	<b>44 450</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	16 125	0
Andre forvaltningstjenester	7 000	0
<b>Sum</b>	<b>23 125</b>	<b>0</b>



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold eiendom	0	28 750
Vedlikehold bygg	110 882	66 838
Vedlikehold VVS	23 899	0
Vedlikehold elektro	45 228	117 659
Vedlikehold utvendige anlegg	0	859
Vedlikehold garasjer	13 950	0
Egenandel forsikringskader	10 000	0
Snøbrøyting/strøing/feing	59 820	67 573
<b>Sum</b>	<b>263 779</b>	<b>281 678</b>

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	17 939	4 575
<b>Sum</b>	<b>17 939</b>	<b>4 575</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	71 568	70 091
<b>Sum</b>	<b>71 568</b>	<b>70 091</b>

**Note 9 - Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sjøpeltømming/Container	20 111	11 962
Lyspærer, sikringer m.m.	0	961
Nøkler, låser og skilt	2 150	0
Møter, kurs, konferanser	1 980	0
Generalforsamling/årsmøte	4 280	5 434
IT-Kostnader	11 769	1 015
Gaver	0	2 450
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 107	2 636
<b>Sum</b>	<b>43 396</b>	<b>24 458</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	990 000	31 285
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	990 000	31 285
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	990 000	31 285

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2400

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-4 592 564</b>	<b>-4 717 747</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-553 526	125 183
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-5 146 090</b>	<b>-4 592 564</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	16363743351	62018129944
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	2.04 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051	31.05.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 200 000	5 995 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 073 697
Avdrag i perioden:	135 027	5 073 697
Opptak i perioden:	7 200 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 064 973</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 159 538	0



**NOTER**

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 784 973	5 793 697
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 021 285	1 021 285

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 920 000	6 715 000



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>182 249</b>	<b>224 421</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-553 526	125 183
Opptak langsiktig gjeld	7 200 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 208 724	-167 355
B. Årets endringer disponible midler	1 437 750	-42 172
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 619 999</b>	<b>182 249</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 984 285	245 509
- Kortsiktig gjeld	364 287	63 261
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 619 999</b>	<b>182 249</b>



Resultat og balanse med noter for Statsbanenes  
Verkstedarbeiderforenings borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag**

Styreleder	Per Tommy Schau (sign.)	18.04.2022
Styremedlem	Roger Myran Byman (sign.)	18.04.2022
Styremedlem	Artur Bryla (sign.)	18.04.2022



## Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Per Tommy Schau, Viggo Hansteens vei 3  
Styremedlem, Roger Myran Byman, Viggo Hansteens vei 5  
Styremedlem, Artur Bryla, Viggo Hansteens vei 7  
Varamedlem, Vidar Svendsen, Viggo Hansteens vei 5  
Varamedlem, Bente Merete Arnesen, Viggo Hansteens vei 6

### Selskapsinformasjon

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag har organisasjonsnummer 961535530

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 961535530.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag , 961535530.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag ble stiftet 02.03.1951.

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 9 bygninger med adressene: Bråtaveien 29, Vittenbergveien 27 og 37, Viggo Hansteens vei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 11.

Eiendommen har gnr 113, bnr 4 i Lørenskog kommune kommune.



## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg,, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-portal for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

Det gjennomføres inspeksjon og vernerunder av bygningene og på eiendommen.

Se HMS dokumenter under "praktisk info" på lettstyrt.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 05.05.2021 har styret avholdt seks møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre saker kan nevnes:

Lørenskog kommune v/reguleringsavdelingen foreslår å regulere det helhetlige kulturmiljøet fra etterkrigstiden, med boliger og utomhusområder på Blåkollen, til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Planforslaget kan i sin helhet ses på kommunens hjemmeside [www.lorenskog.kommune.no](http://www.lorenskog.kommune.no), under linken plankunngjøring. Detaljregulering 2018/3 - Blåkollen - offentlig ettersyn.

Beboere i Vittenbergveien har fått nye husnummer. Nr. 9. har byttet til nr. 27., og nr. 13 ha byttet til nr. 37.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 435.383 og et negativt årsresultat på kr 553.526.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommenatrer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- **Strøm:** Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere. Strømprisen for desember 2021 var på 182,55 øre/kWh til sammenligning i desember 2020 da strømprisen var på 29,12 øre/kWh.
- **Vedlikehold bygg:** Vedlikehold er gjennomført, men ikke budsjettert. Vedlikeholdet dekkes opp av banklån.
- **Vedlikehold elektro:** Vedlikehold elektro er høyere enn budsjettert. Dette skyldes kostnader i forbindelse med bytte av inntakskabel og feilsøking i spenning.
- **Rehabilitering:** Vedlikeholdsprosjektet er ikke hensyntatt i budsjettet. Det skyldes at vedlikeholdet er finansert med låneopptak.
- **Teknisk bistand:** Kostnader til teknisk bistand gjelder prosjektledelse vedrørende balkong, snøfangere og befarings i forbindelse med fuktskade.
- **IT-kostnader:** Avvik skyldes at kostnader til Lettstyrt AS ikke er hensyntatt i budsjett. Kostnadene er hensyntatt i budsjettet for 2022.
- **Rentekostnader:** Avvik skyldes refinansering av lån med opplåning, noe som gjør at rentekostnadene er høyere enn da budsjettet for 2021 ble fastsatt.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1.619.999.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.



## Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 utover bytte av vinduer, terrassedører og ytterdører, det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84973402. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## Bruksoverlating

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Det vil si at det kun er eksisterende andelseiere i borettslaget som kan gjøre forkjøpsrett gjeldende og tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten utlyses av styret og andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det andelseieren med lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



## Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av Telia Norge AS.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.

Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

## Parkering og lading av bil

Alle beboere har sin egen garasje plass, i tillegg er det mulighet for parkering på fellesarealene til borettslaget.

Parkeringsplasser i garasjerekka er klargjort med ladeplate for montering av el-bil lader.

Borettslaget har i tillegg to el-bil ladere på kortsiden av garasjerekka mot VHV. 7. som kan benyttes av beboerne, eventuelt gjester. For å benytte disse laderene så trenger man en egen ladebrikke.

Ladebrikke og El-bil lader bestilles via styret i Lettstyrt portalen.

Fakturering av strøm ved bruk av el-bil ladere håndteres av PlugPay AS.

Kostnad p.t. er kr. 2,- kW/t + 15% admin kostnad.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale om snømåking, strøing og feiing med Maskinentreprenør Olav Garlie.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Disse er tilgjengelig under "praktisk info" på lettstyrt.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

All kontakt med styret bes gjøres i Lettstyrt portalen, slik at henvendelsen blir loggført og behandlet/fulgt opp på riktig måte.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 055 472	1 056 972	1 051 848	1 051 848
Andre inntekter	2	11 923	0	5 400	7 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 067 395</b>	<b>1 056 972</b>	<b>1 057 248</b>	<b>1 058 848</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	5 640	4 040	5 640	5 640
Styre honorar	4	40 000	40 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar	4	4 513	4 450	4 500	4 600
Forretningsfører honorar		75 716	73 944	75 720	77 912
Konsulent tjenester	5	23 125	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	263 779	281 678	145 000	101 000
Større vedlikehold/påkostninger		589 570	0	0	1 700 000
Forsikringer		60 398	58 473	60 500	63 450
Kommunale avgifter		307 134	256 396	300 000	354 000
Energi/fyring	7	17 939	4 575	6 700	13 000
Kabel-TV og bredbånd	8	71 568	70 091	74 000	75 300
Andre driftskostnader	9	43 396	24 458	33 400	39 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 502 778</b>	<b>818 105</b>	<b>745 460</b>	<b>2 473 902</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-435 383</b>	<b>238 867</b>	<b>311 788</b>	<b>-1 415 054</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		6 480	5 978	200	200
Rentekostnader		124 623	119 662	96 000	182 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-118 143</b>	<b>-113 684</b>	<b>-95 800</b>	<b>-181 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>	<b>215 988</b>	<b>-1 596 854</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-553 526	125 183	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-553 526</b>	<b>125 183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	31 285	31 285
Bygninger	10, 15	990 000	990 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 021 285</b>	<b>1 021 285</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		3 637	6
Kortsiktige fordringer		0	3 089
Forskuddsbetalte kostnader		143 640	71 563
Bank		1 837 008	170 851
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 984 285</b>	<b>245 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 005 570</b>	<b>1 266 794</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Udekket tap	12	-5 146 090	-4 592 564
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 143 690</b>	<b>-4 590 164</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	7 064 973	5 073 697
Borettsinnskudd	14, 15	720 000	720 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 784 973</b>	<b>5 793 697</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		363 497	63 261
Påløpne renter		790	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 287</b>	<b>63 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 149 260</b>	<b>5 856 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 005 570</b>	<b>1 266 794</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

Per Tommy Schau  
Styreleder

Artur Bryla  
Styremedlem

Roger Myran Byman  
Styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	782 244	733 812
Stipulerte renter	95 976	170 340
Stipulerte avdrag	170 052	144 120
Tilleggsytelse	3 600	5 100
Parkeringsplasser/Carport	3 600	3 600
<b>Sum</b>	<b>1 055 472</b>	<b>1 056 972</b>



## NOTER

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
El-bil lading	9 973	0
Andre innbetalinger	1 950	0
<b>Sum</b>	<b>11 923</b>	<b>0</b>

Inntekter for videresalg av strøm for el-billading og portåpnere

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 600
<b>Sum</b>	<b>5 640</b>	<b>4 040</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	40 000	40 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 513	4 450
<b>Sum</b>	<b>44 513</b>	<b>44 450</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	16 125	0
Andre forvaltningstjenester	7 000	0
<b>Sum</b>	<b>23 125</b>	<b>0</b>



## NOTER

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	28 750
Vedlikehold bygg	110 882	66 838
Vedlikehold VVS	23 899	0
Vedlikehold elektro	45 228	117 659
Vedlikehold utvendige anlegg	0	859
Vedlikehold garasjer	13 950	0
Egenandel forsikringskader	10 000	0
Snøbrøyting/strøing/feing	59 820	67 573
<b>Sum</b>	<b>263 779</b>	<b>281 678</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	17 939	4 575
<b>Sum</b>	<b>17 939</b>	<b>4 575</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	71 568	70 091
<b>Sum</b>	<b>71 568</b>	<b>70 091</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	20 111	11 962
Lyspærer, sikringer m.m.	0	961
Nøkler, låser og skilt	2 150	0
Møter, kurs, konferanser	1 980	0
Generalforsamling/årsmøte	4 280	5 434
IT-Kostnader	11 769	1 015
Gaver	0	2 450
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 107	2 636
<b>Sum</b>	<b>43 396</b>	<b>24 458</b>



## NOTER

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	990 000	31 285
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	990 000	31 285
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	990 000	31 285

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2400

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-4 592 564</b>	<b>-4 717 747</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-553 526	125 183
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-5 146 090</b>	<b>-4 592 564</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	16363743351	62018129944
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	2.04 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2051	31.05.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 200 000	5 995 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 073 697
Avdrag i perioden:	135 027	5 073 697
Opptak i perioden:	7 200 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 064 973</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 159 538	0



**NOTER**

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 784 973	5 793 697
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 021 285	1 021 285

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 920 000	6 715 000



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>182 249</b>	<b>224 421</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-553 526	125 183
Opptak langsiktig gjeld	7 200 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 208 724	-167 355
B. Årets endringer disponible midler	1 437 750	-42 172
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 619 999</b>	<b>182 249</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 984 285	245 509
- Kortsiktig gjeld	364 287	63 261
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 619 999</b>	<b>182 249</b>



Resultat og balanse med noter for Statsbanenes  
Verkstedarbeiderforenings borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag**

Styreleder	Per Tommy Schau (sign.)	18.04.2022
Styremedlem	Roger Myran Byman (sign.)	18.04.2022
Styremedlem	Artur Bryla (sign.)	18.04.2022



Til generalforsamlingen i Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 553 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## *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 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.

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

Lillestrøm, 21. april 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum

*Statsautorisert revisor*

(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Til generalforsamlingen i Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Statsbanenes Verkstedarbeiderforenings borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 553 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 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 avviklet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of  
Independent Accounting Firms



## *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 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.

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

Lillestrøm, 21. april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

21.04.2022 00.16.59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.