



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	964 103 356
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	JERNBANENS BORETTSLAG I
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:	Bernt Amadeus Mo Risøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.03.2022

### 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, 25.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	478 440	443 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>478 440</b>	<b>443 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	15 974	15 414
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	321 052	705 750
<b>Sum kostnader</b>		<b>337 025</b>	<b>721 163</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>141 415</b>	<b>-278 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		116	246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>116</b>	<b>246</b>
Annen rentekostnad		26 610	35 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 610</b>	<b>35 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 494</b>	<b>-34 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 920</b>	<b>-312 913</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 920</b>	<b>-312 913</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10	114 921	-312 913
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</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	8,13	364 834	364 834
Maskiner og anlegg	8	20 000	20 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>384 834</b>	<b>384 834</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>384 834</b>	<b>384 834</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	3 692
Andre fordringer		77 278	72 512
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 278</b>	<b>76 204</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		428 560	409 417
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>428 560</b>	<b>409 417</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>505 838</b>	<b>485 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	10	-575 960	-690 881
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>575 960</b>	<b>690 881</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-574 960</b>	<b>-689 881</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	1 403 632	1 494 497
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	62 000	62 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 556 497</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 556 497</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		0	3 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>3 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 560 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 171153

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 964 103 356  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANENS BORETTSLAG I  
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: Bernt Amadeus Mo Risøy  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

**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, 31.03.2022



Organisasjonsnr: 964 103 356  
JERNBANENS BORETTSLAG I

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	478 440	443 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>478 440</b>	<b>443 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	15 974	15 414
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	321 052	705 750
<b>Sum kostnader</b>		<b>337 025</b>	<b>721 163</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>141 415</b>	<b>-278 123</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		116	246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>116</b>	<b>246</b>
Annen rentekostnad		26 610	35 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 610</b>	<b>35 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 494</b>	<b>-34 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 920</b>	<b>-312 913</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 920</b>	<b>-312 913</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10	114 921	-312 913
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</b>



Organisasjonsnr: 964 103 356  
JERNBANENS BORETTSLAG I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	364 834	364 834
Maskiner og anlegg	8	20 000	20 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>384 834</b>	<b>384 834</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>384 834</b>	<b>384 834</b>
--------------------------	--	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	3 692
Andre fordringer		77 278	72 512
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 278</b>	<b>76 204</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		428 560	409 417
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>428 560</b>	<b>409 417</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>505 838</b>	<b>485 621</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9	1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	10	-575 960	-690 881
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>575 960</b>	<b>690 881</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-574 960</b>	<b>-689 881</b>
------------------------	--	-----------------	-----------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	1 403 632	1 494 497
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	62 000	62 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 556 497</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 556 497</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		0	3 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>3 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 560 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>



Organisasjonsnr: 964 103 356  
JERNBANENS BORETTSLAG I

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**



Til generalforsamlingen i Lørenfallet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Lørenfallet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 275 672. Årsregnskapet 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 regnskapskikk 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 årsberetningen 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 regnskapskikk 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.

**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)



AN ASSOCIATION OF  
SIGNIFICAT

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



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.

#### *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, 23. mars 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.





## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	478 440	443 040	478 440	503 989
<b>Sum inntekter</b>		<b>478 440</b>	<b>443 040</b>	<b>478 440</b>	<b>503 989</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	1 974	1 414	1 974	1 974
Styrehonorar	3	14 000	14 000	14 000	14 000
Revisjonshonorar	3	4 250	4 188	4 620	4 500
Forretningsførerhonorar		41 508	40 536	41 510	42 710
Konsulenttjenester	4	380	27 413	0	0
Kontingenter		4 016	3 823	4 200	4 080
Drift og vedlikehold	5	36 260	387 419	52 500	60 450
Forsikringer		36 959	34 908	36 653	38 914
Kommunale avgifter		138 025	148 547	130 000	159 000
Eiendomsskatt		12 178	11 136	11 700	14 000
Kabel-TV og bredbånd	6	35 915	35 315	37 080	37 800
Andre driftskostnader	7	11 561	12 465	18 130	21 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>337 025</b>	<b>721 163</b>	<b>352 367</b>	<b>398 628</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>141 415</b>	<b>-278 123</b>	<b>126 073</b>	<b>105 361</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		116	246	500	500
Rentekostnader		26 610	35 035	28 166	31 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>-26 494</b>	<b>-34 790</b>	<b>-27 666</b>	<b>-31 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</b>	<b>98 407</b>	<b>74 361</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	10	0	-312 913	0	0
Reduksjon udekket tap	10	114 921	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</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	8, 13	16 250	16 250
Bygninger	8, 13	348 584	348 584
Andre anleggsmidler	8	20 000	20 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>384 834</b>	<b>384 834</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	3 692
Forskuddsbetalte kostnader		77 278	72 512
Bank		428 560	409 417
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>505 838</b>	<b>485 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	1 000	1 000
Udekket tap	10	-575 960	-690 881
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-574 960</b>	<b>-689 881</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11, 13	1 403 632	1 494 497
Borettsinnskudd	12, 13	42 000	42 000
Garasje innskudd		20 000	20 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 556 497</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	3 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>3 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 560 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

13

Lillestrøm 31.12.21

Jernbanens Borettslag I

Sted: \_\_\_\_\_, dato: 01.02.22

Øivind Belstad  
Styreleder

Jørn Ivar Lund  
Styremedlem

Bernt Amadeus Mo Risøy  
Styremedlem

243 Jernbanens Borettslag I



## 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.

Avskrivningssats 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	359 160	309 960
Stipulerte renter	28 200	35 040
Stipulerte avdrag	91 080	98 040
<b>Sum</b>	<b>478 440</b>	<b>443 040</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	1 974	1 974
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-560
<b>Sum</b>	<b>1 974</b>	<b>1 414</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



### NOTER

#### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	14 000	14 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 250	4 188
<b>Sum</b>	<b>18 250</b>	<b>18 188</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.  
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

#### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	27 413
Andre forvaltningstjenester	380	0
<b>Sum</b>	<b>380</b>	<b>27 413</b>

#### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	0	380 051
Vedlikehold garasjer	3 167	0
Brannsikring	33 093	7 368
<b>Sum</b>	<b>36 260</b>	<b>387 419</b>

#### Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	35 915	35 315
<b>Sum</b>	<b>35 915</b>	<b>35 315</b>

#### Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	7 538	5 850
Nøkler, låser og skilt	0	3 699
Generalforsamling/årsmøte	1 954	709
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 070	2 208
<b>Sum</b>	<b>11 561</b>	<b>12 465</b>



## NOTER

### Note 8 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 000	348 584	16 250
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 000	348 584	16 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 000	348 584	16 250

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 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	10	100	1 000

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-690 881	-377 968
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	114 921	-312 913
Udekket tap pr. 31.12	-575 960	-690 881

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 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018190961
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 550 000
Lånesaldo 01.01:	1 494 497
Avdrag i perioden:	90 865
Lånesaldo 31.12:	1 403 632
Saldo 5 år frem i tid:	931 413



**NOTER**

**Note 12 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 445 632	1 536 497
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	364 834	364 834

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	1 592 000	1 592 000



NOTER

**Note 14 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>481 782</b>	<b>439 276</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	114 921	-312 913
Opptak langsiktig gjeld	0	1 539 078
Avdrag langsiktig gjeld	-90 865	-1 183 659
B. Årets endringer disponible midler	24 056	42 506
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>505 838</b>	<b>481 782</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	505 838	485 621
- Kortsiktig gjeld	0	3 839
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>505 838</b>	<b>481 782</b>

Disponible midler er omløpsmidler minus kortsiktig gjeld.



Resultat og balanse med noter for Jernbanens Borettslag I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanens Borettslag I**

Styreleder	Øivind Belstad (sign.)	02.02.2022
Styremedlem	Bernt Amadeus Mo Risøy (sign.)	01.02.2022
Styremedlem	Jørn Ivar Lund (sign.)	01.02.2022



## Jernbanens Borettslag I - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Øivind Belstad, Romeriksgata 67 (valgt for 2 år i 2020)  
Styremedlem, Bernt Amadeus Mo Risøy, Romeriksgata 65 (valgt for 2 år i 2021)  
Styremedlem, Jørn Ivar Lund, Romeriksgata 61 (valgt for 2 år i 2020)  
Varamedlem, Anne Lene Haga, Romeriksgata 61 (valgt for 1 år i 2021)  
Varamedlem, Freddy Leithe, Tærudgata 12 (valgt for 1 år i 2021)

Delegater til generalforsamlingen i borettslaget i 2021:

Øivind Belstad som delegat, og Jørn Lund som varadelegat.

### Selskapsinformasjon

Jernbanens Borettslag I har organisasjonsnummer 964103356

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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: 964103356.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Jernbanens Borettslag I , 964103356.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Jernbanens Borettslag I ble stiftet 1/1 1951.

Borettslaget består av 10 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adresse(ne) Romeriksgata 61,63,65,67,69.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1320 i Lillestrøm 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. Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget gjennom en avtale med Norsk Brannvern AS. Norsk Brannvern AS har i 2021 foretatt den årlige kontrollen. Det ble også i 2021 foretatt en brannteknisk tilstandsanalyse av en branningeniør.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 19.05.2021 har styret avholdt 2 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Regulering av felleskostnader
- Foretatt brannteknisk tilstandsanalyse
- Årlig gjennomgang av brannslukningsapparater og røykvarslere - Norsk Brannvern
- Budsjettering
- Container satt ut sentralt i borettslaget for vår-dugnad
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Utover dette har vi utført vanlig styrearbeid

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

## Driften av borettslaget

Borettslagets styreleder har adresse Romeriksgt 67 og treffes på tlf 90726809 eller e-post [obelstad@outlook.com](mailto:obelstad@outlook.com)

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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).



## Forsikring

### Felleskostnader

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

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20716917. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak 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 Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

## Kabel-TV og bredbånd

### Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. 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.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer.



## Bruksoverlating (utleie mm)

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 kontakinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

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

## Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

Fremtidige planer: Maling av alle husene, bytte av alle ytre inngangsdører, drenering, utearealer som singel/grus/jord, kloakksystemet.



## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 141.415,00 og et positivt årsresultat på kr 114.921,00.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til reduksjon udekket tap.

Disponible midler, d.v.s. omløpsmidler minus kortsiktig gjeld, utgjorde pr 31.12.2021 kr 505.838,00.

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.

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 rettviseende 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.



## Vedlikeholdshistorikk

Det ble omlagt tak på alle husene - 1996  
Det ble oppført 5 nye dobbelgarasjer - 1997  
Innkjørsel til hus er asfaltert i Romeriksgt. 65 - 1997/2012  
Alle hus drenert - 2000  
Panel og vinduer skiftet i alle hus - 2003  
Inngangstrapper ble pusset opp - 2004  
Nye piper satt opp på alle hus - 2005  
Oppgradering av kabelanlegg UPC - GET - 2006/2007  
Nye takrenner, nedløp og beslag - 2007  
Nye gjerder satt opp rundt eiendommene - 2007  
Beising av alle hus - 2007  
10 stk garasjeporter byttet ( 30 % egenandel pr andelseier) - 2010/2012  
4 stk vinduer byttet i Romeriksgt 67 - 2013/2014  
Maling av alle hus - 2015  
Montert vannmålere i alle hus - 2017  
Utbedring av nettverket til GET - ny kabler og koblingsbokser - 2017  
Vedlikeholdsspyling og rørinspeksjon - 2018  
6 stk vinduer byttet i Romeriksgt 63 - 2018  
Nytt soilrør byttet i Romeriksgt 63 - 2018  
Avtale med Norsk Brannvern AS - bl.a 20 stk nye pulverapparater - 2018  
Ny kollektiv avtale med GET/Telia - 2018  
Bytte av gjenstående ikke utskiftede vinduer mot nord - alle hus - 2020

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Til generalforsamlingen i Jernbanens Borettslag I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Jernbanens Borettslag Is årsregnskap som viser et overskudd på kr 114 921. 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 årsberetning 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.

An Association of  
Independent Accounting Firms

MEMBER OF  
SIGNICAT



*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, 17. februar 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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.

SIGNICAT



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	478 440	443 040	478 440	503 989
<b>Sum inntekter</b>		<b>478 440</b>	<b>443 040</b>	<b>478 440</b>	<b>503 989</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	1 974	1 414	1 974	1 974
Styrehonorar	3	14 000	14 000	14 000	14 000
Revisjonshonorar	3	4 250	4 188	4 620	4 500
Forretningsførerhonorar		41 508	40 536	41 510	42 710
Konsulenttjenester	4	380	27 413	0	0
Kontingenter		4 016	3 823	4 200	4 080
Drift og vedlikehold	5	36 260	387 419	52 500	60 450
Forsikringer		36 959	34 908	36 653	38 914
Kommunale avgifter		138 025	148 547	130 000	159 000
Eiendomsskatt		12 178	11 136	11 700	14 000
Kabel-TV og bredbånd	6	35 915	35 315	37 080	37 800
Andre driftskostnader	7	11 561	12 465	18 130	21 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>337 025</b>	<b>721 163</b>	<b>352 367</b>	<b>398 628</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>141 415</b>	<b>-278 123</b>	<b>126 073</b>	<b>105 361</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		116	246	500	500
Rentekostnader		26 610	35 035	28 166	31 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>-26 494</b>	<b>-34 790</b>	<b>-27 666</b>	<b>-31 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</b>	<b>98 407</b>	<b>74 361</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	10	0	-312 913	0	0
Reduksjon udekket tap	10	114 921	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>114 921</b>	<b>-312 913</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	8, 13	16 250	16 250
Bygninger	8, 13	348 584	348 584
Andre anleggsmidler	8	20 000	20 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>384 834</b>	<b>384 834</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	3 692
Forskuddsbetalte kostnader		77 278	72 512
Bank		428 560	409 417
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>505 838</b>	<b>485 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	1 000	1 000
Udekket tap	10	-575 960	-690 881
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-574 960</b>	<b>-689 881</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11, 13	1 403 632	1 494 497
Borettsinnskudd	12, 13	42 000	42 000
Garasje innskudd		20 000	20 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 556 497</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	3 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>3 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 465 632</b>	<b>1 560 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>890 672</b>	<b>870 455</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

13

Lillestrøm 31.12.21

Jernbanens Borettslag I

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Øivind Belstad  
Styreleder

Jørn Ivar Lund  
Styremedlem

Bernt Amadeus Mo Risøy  
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.

Avskrivningssats 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	359 160	309 960
Stipulerte renter	28 200	35 040
Stipulerte avdrag	91 080	98 040
<b>Sum</b>	<b>478 440</b>	<b>443 040</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	1 974	1 974
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-560
<b>Sum</b>	<b>1 974</b>	<b>1 414</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



### NOTER

#### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	14 000	14 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 250	4 188
<b>Sum</b>	<b>18 250</b>	<b>18 188</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.  
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

#### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	27 413
Andre forvaltningstjenester	380	0
<b>Sum</b>	<b>380</b>	<b>27 413</b>

#### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	0	380 051
Vedlikehold garasjer	3 167	0
Brannsikring	33 093	7 368
<b>Sum</b>	<b>36 260</b>	<b>387 419</b>

#### Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	35 915	35 315
<b>Sum</b>	<b>35 915</b>	<b>35 315</b>

#### Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	7 538	5 850
Nøkler, låser og skilt	0	3 699
Generalforsamling/årsmøte	1 954	709
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 070	2 208
<b>Sum</b>	<b>11 561</b>	<b>12 465</b>



## NOTER

### Note 8 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 000	348 584	16 250
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 000	348 584	16 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 000	348 584	16 250

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 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	10	100	1 000

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-690 881	-377 968
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	114 921	-312 913
Udekket tap pr. 31.12	-575 960	-690 881

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 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018190961
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 550 000
Lånesaldo 01.01:	1 494 497
Avdrag i perioden:	90 865
Lånesaldo 31.12:	1 403 632
Saldo 5 år frem i tid:	931 413



**NOTER**

**Note 12 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 445 632	1 536 497
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	364 834	364 834

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	1 592 000	1 592 000



NOTER

**Note 14 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>481 782</b>	<b>439 276</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	114 921	-312 913
Opptak langsiktig gjeld	0	1 539 078
Avdrag langsiktig gjeld	-90 865	-1 183 659
B. Årets endringer disponible midler	24 056	42 506
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>505 838</b>	<b>481 782</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	505 838	485 621
- Kortsiktig gjeld	0	3 839
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>505 838</b>	<b>481 782</b>

Disponible midler er omløpsmidler minus kortsiktig gjeld.



Resultat og balanse med noter for Jernbanens Borettslag I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanens Borettslag I**

Styreleder	Øivind Belstad (sign.)	02.02.2022
Styremedlem	Bernt Amadeus Mo Risøy (sign.)	01.02.2022
Styremedlem	Jørn Ivar Lund (sign.)	01.02.2022