



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 751
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 398 909	3 375 162
Sum inntekter		3 398 909	3 375 162
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 553	49 553
Annen driftskostnad		2 380 006	1 650 889
Sum kostnader		2 589 299	1 860 182
Driftsresultat		809 610	1 514 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 834	4 108
Sum finansinntekter		1 834	4 108
Annen finanskostnad		312 993	406 914
Sum finanskostnader		312 993	406 914
Netto finans		-311 159	-402 807
Ordinært resultat før skattekostnad		498 451	1 112 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		498 451	1 112 173
Årsresultat		498 451	1 112 173
Totalresultat		498 451	1 112 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 451	1 112 173
Sum overføringer og disponeringer		498 451	1 112 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 023 862	1 023 862
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		121 608	171 162
Sum varige driftsmidler		1 145 470	1 195 024
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 145 470	1 195 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 490	25 055
Sum fordringer		11 490	25 055
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 754	1 190 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 754	1 190 103
Sum omløpsmidler		1 439 244	1 215 158
SUM EIENDELER		2 584 715	2 410 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 260 107	16 758 558
Sum opptjent egenkapital		-16 260 107	-16 758 558
Sum egenkapital		-16 253 307	-16 751 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 532 177	18 037 222
Øvrig langsiktig gjeld		1 031 744	1 031 744
Sum annen langsiktig gjeld		18 563 921	19 068 966
Sum langsiktig gjeld		18 563 921	19 068 966
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 949	1 774
Leverandørgjeld		231 715	31 384
Annen kortsiktig gjeld		40 436	59 816
Sum kortsiktig gjeld		274 100	92 973
Sum gjeld		18 838 021	19 161 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 584 715	2 410 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251735

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 775 751
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 953 775 751
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 398 909	3 375 162
Sum inntekter		3 398 909	3 375 162
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 553	49 553
Annen driftskostnad		2 380 006	1 650 889
Sum kostnader		2 589 299	1 860 182
Driftsresultat		809 610	1 514 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 834	4 108
Sum finansinntekter		1 834	4 108
Annen finanskostnad		312 993	406 914
Sum finanskostnader		312 993	406 914
Netto finans		-311 159	-402 807
Ordinært resultat før skattekostnad		498 451	1 112 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		498 451	1 112 173
Årsresultat		498 451	1 112 173
Totalresultat		498 451	1 112 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 451	1 112 173
Sum overføringer og disponeringer		498 451	1 112 173



Organisasjonsnr: 953 775 751
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 023 862	1 023 862
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		121 608	171 162
Sum varige driftsmidler		1 145 470	1 195 024
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 145 470	1 195 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 490	25 055
Sum fordringer		11 490	25 055
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 754	1 190 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 754	1 190 103
Sum omløpsmidler		1 439 244	1 215 158
SUM EIENDELER		2 584 715	2 410 182
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 260 107	16 758 558
Sum opptjent egenkapital	-16 260 107	-16 758 558
Sum egenkapital	-16 253 307	-16 751 758
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 532 177	18 037 222
Øvrig langsiktig gjeld	1 031 744	1 031 744
Sum annen langsiktig gjeld	18 563 921	19 068 966
Sum langsiktig gjeld	18 563 921	19 068 966
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 949	1 774
Leverandørgjeld	231 715	31 384
Annen kortsiktig gjeld	40 436	59 816
Sum kortsiktig gjeld	274 100	92 973
Sum gjeld	18 838 021	19 161 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 584 715	2 410 182



Organisasjonsnr: 953 775 751
JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Jernbanepersonalets Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 11. mars 2022

Selskapsnummer: 4349





Velkommen til årsmøte i Jernbanepersonalets Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. mars kl. 09:00 og lukker 11. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4349>

Det holdes også et frivillig møte 8. mars kl. 18:00 , Klubbhuset i Ski Idrettspark. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Frivillig fysisk årsmøte

Det fysiske årsmøtet gjennomføres som et frivillig informasjonsmøtet for de som ønsker mer informasjon om sakene på årsmøtet, eller ønsker å snakke med styret generelt om borettslaget.

Det vil også være mulighet for å avlevere analoge stemmer på det fysiske møtet for de som ønsker det.

Det fysiske årsmøte vil til enhver tid følge gjeldende smittevernregler.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING-Valg av møteleder
3. KONSTITUERING-Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Befaringer



7. Norsk lov
8. Ytterdører
9. Radon
10. Økonomiske støtteordninger
11. Asfaltering av oppkjørsler og garasjer
12. Felles vårrydding
13. Feing av pipene
14. Vinter vedlikehold
15. Fjerne / Tette gamle vannkraner på husveggene
16. Asbest
17. Etterisolering av boligene
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jernbanepersonalets Borettslag



Sak 1

KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

KONSTITUERING-Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre generalforsamlingen velger noen andre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Kim Wilhelmsen som møteleder.

Sak 3

KONSTITUERING-Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet.

Styrets innstilling

Styret foreslå at Eva Tørmoen og Jørgen Bisgaard signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Tørmoen og Jørgen Bisgaard velges.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

Sak 6

Befaringer

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Befaringer varsles skriftlig min 1 uke i forkant med informasjon om hva befaringen gjelder. Hovedinngang benyttes for å varsle ankomst hos andelseiere. Rapport / referat etter bafaring legges tilgjengelig for andelseiere

Styrets innstilling

Styret oppretter bruk av Vibbo og/eller sms/epost for å informere om fremtidige befaringer 1 uke før det skjer. Befaringene vil komme hovedsakelig på våren eller høsten. Styret tar forbehold om at i enkelte tilfeller kan det forekomme at varslingsfristen vil være kortere, der det er behov for det grunnet i mer kritiske saker.



Styret innstiller at forslaget stemmes FOR.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 7

Norsk lov

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret forplikter seg til enhvertid å følge gjeldende norsk lovverk

Styrets innstilling

Styret er allerede forpliktet til dette etter gjeldende vedtekter, se punkt 7.9:

«Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.»

Videre står det også i samme punkt under vedtektene:

«Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.»

Dvs. at de fleste foreslåtte saker til dette årsmøtet, kan styret egenhendig ta beslutninger om. Unntatt er der hvor det er store økonomiske konsekvenser for beboerne, som f.eks asfaltering av hele området, drenering, skift av panel osv.

Styret vil påpeke at dette gjelder også for beboerne, og alle skal rette seg etter vedtektene som de selv har vært med på å stemme frem.

Styret innstiller at forslaget stemmes FOR.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 8

Ytterdører

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)



Utette ytterdører bør skiftes snarest.

Styrets innstilling

Ytterdører ble byttet ut i hele borettslaget ifm oppgraderingen i 2013/14.

Dette går under borettslagets vedlikeholdsansvar. Beboer har plikt til å melde inn slike behov til styret, som vil ta stilling til og følge opp saken. Inngangsdør og verandadør til egen bolig er andelseiers ansvar, og må utbedres av andelseier selv.

Styret innstiller til at forslaget stemmes MOT, og at beboer melder inn behov direkte til styret.

Forslag til vedtak

Utføres

Sak 9

Radon

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Radon måles

Styrets innstilling

Laget sine bygg er oppført på leire, og Radon finnes ikke i leira, men er en usynlig gassart som finnes i stein.

«Radon i berggrunnen siver inn gjennom sprekker og utettheter mellom byggegrunnen og bygningen»

<https://dsa.no/radon/hva-er-radon#Kilder%20til%20radon>

Styret kontakter godkjent firma som driver med måling for å få en oversikt over våre bygg. Beste testperiode for å måle dette er oktober til april, så styret vil gjennomføre dette i denne perioden.

Forslag til vedtak

Pristilbud og støtteordninger (miljøtiltak) sjekkes ut



Sak 10

Økonomiske støtteordninger

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret forplikter seg til å sjekke enhver mulighet til økonomiske støtteordninger for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er hele tiden observant på mulighetene. Vi har søkt og fått støtte ifm. bygging av ny lekeplass og plattning fra Ski kommune og OBOS. www.tilskuddsportalen.no, OBOS, ENOVA, stiftelser, m.m.

Styret tar gjerne imot forslag og tanker om potensielle støtteordninger.

Styrets innstilling er å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtas

Sak 11

Asfaltering av oppkjørsler og garasjer

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Asfaltering ved oppkjørsler og garasjer

Styrets innstilling

Styret har allerede begynt å planlegge utbedring mellom de to langrekkene i Eikeliveien, da dette er det mest kritiske området grunnet dårlig grunnforehold og mye overvann.

Graving og asfaltering foran/mellom de 4 resterende garasjebyggene er beregnet til å ligge på ca. 900.000 /14.500 per boenhet i Laget. Styret ønsker å utbedre dette på sikt, men må prioritere vedlikehold i borettslaget utifra det som er mest kritisk. Styret ønsker å skaffe seg en total oversikt over all vedlikeholdsbehov, før vi evt asfalterer foran de resterende garasjene.

Asfaltering foran egen oppkjørsel/ved egen bolig har historisk vært opp til de enkelte beboere å påkoste selv, da oppkjørselene disponeres av kun tilhørende boliger/andeler.



Skal Laget sette i gang et asfalteringsprosjekt, kan styret kontaktes om det er interessenter for egen oppkjørsel slik at oppkjørsel kan tas samtidig for å redusere kostnadene for beboerne.

Forslag til vedtak 1

Det innhentes tilbud

Forslag til vedtak 2

Styret fortsetter jobben med å få oversikt over vedlikeholdsbehov i hele borettslaget, og legger opp en god plan for utbedring basert på hva som er mest kritisk. Styret vil komme tilbake til beboerne med en plan for utbedring av det som avdekkes.

Sak 12

Felles vårrydding

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Felles container for hageavfall og restavfall settes opp og disponeres av beboere feks en helg i begynnelsen av mai

Styrets innstilling

Historisk har dette vært gjennomført med begrenset hell. Enkelte har vært raske og fylt opp containeren, før andre har kommet i gang.

Et annet alternativ er å kontakte idrettslag som kan tjene penger på å hente hageavfall/søppel på avtalte datoer, og avtalte henteplasser i Laget. Vinn-Vinn.

Forslag til vedtak 1

Dato settes, container bestilles

Forslag til vedtak 2

Kontakte idrettslag som kan tjene penger på å hente hageavfall/søppel på avtalte datoer, og avtalte henteplasser i Laget

Sak 13

Feing av pipene

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Når ble pipene feid sist?



Styrets innstilling

Follo Brannvesen står for feiing, og varsler om kommende oppgaver. De har oversikt på utførte feiinger. Størsteparten av Laget sine adresser har sist hatt feiing 02.09.2020. Vanlig praksis er hvert 4. år. Om det er høy fyringsgrad er det hvert annet år. Brannvesenet har en beboerliste hvor de kontakter oss direkte angående feiing.

Ekstraordinær feiing kan bestilles, men da blir andelseieren belastet for utgiftene ref vedtektene punkt 4.2.

Dette går under borettslagets vedlikeholdsansvar. Beboer har plikt til å melde inn slike behov til styret, som vil ta stilling til og følge opp saken.

Styret innstiller til at forslaget stemmes MOT, og at beboer tar kontakt direkte med styret med slike spørsmål.

Forslag til vedtak

Avtaler tidpunkt for feiing

Sak 14

Vinter vedlikehold

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Avtalen bør gjennomgås mht deponering av snø og strøing foran garasjen.

Snøen bør ikke deponeres på en slik måte at den er til hindring for tilgang til garasje.

Styrets innstilling

Styret har myndighet til å bestille leverandør, og vurderer løpende jobben som gjøres. Styret vurderer kontrakten på nytt hvert år ved resignering.

Styret er avhengig av å få tilbakemelding fra beboere om avvik. Da vil styret kontakte leverandør og be om utbedring av utført jobb.

Styret innstiller til at forslaget stemmes MOT, og at beboer melder inn avvik til styret når det oppstår, slik at vi kan ta det direkte med leverandør med én gang det skjer. Dette vil også danne grunnlag for forhandlinger ved ny kontrakt.

Forslag til vedtak

Behovs analyse, gjennomgang av nåværende avtale, møte med leverandør evt ny avtale



Sak 15

Fjerne / Tette gamle vannkraner på husveggene

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det står igjen en del gamle vannkraner på husveggene, disse gir enkelt tilgang for mus i hus

Styrets innstilling

Dette går under borettslagets vedlikeholdsansvar. Beboer har plikt til å melde inn slike behov til styret, som vil ta stilling til og følge opp saken.

Styret innstiller til at forslaget stemmes MOT, og at beboer melder inn behovet til styret.

Forslag til vedtak

Kranene fjernes eller tettes

Sak 16

Asbest

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er observert asbest i flere boliger

Styrets innstilling

Asbest ble forbudt å produsere i 1985, og det finnes et stort antall asbestholdige men uregistrerte bygg i Norge. Så lenge overflaten ikke er brutt, skal den være «ufarlig».

Styret kontakter godkjent asbestsaneringsfirma, for å kartlegge omfanget. Det vil bli vurdert hva som gjøres videre, når styret har studert rapporten.

Forslag til vedtak

Asbest utbredelsen kartlegges og det lages en plan for sanering - gjennomføring Søk økonomisk støtte til tiltak



Sak 17

Etterisolering av boligene

Forslag fremmet av: Kirsten Helene Torp

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Boligene i borettslaget har dårlig bygningsisolering og bør etterisoleres for å bli mere miljøeffektive. Både Enova og Obos har støtteordninger som det kan søkes på

Styrets innstilling

Alle bygg ble renoverert i perioden 2011 -2014. Drenering i 2011, og nytt panel samt isolering i 2013/14.

En meget kostbar men nødvendig gjennomføring etter mange års etterslep. Beboere som har innredet loft/kjeller-etasje har et eget ansvar for at disse er bra nok isolert. Dette er i utgangspunktet fellesareal, men som beboer selv har ønsket å bruke til beboelse.

ENOVA : <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/>

gir støtte til større prosjekter, men ikke til rene etteriseringsprosjekter.

· Det må være del av en større oppgradering som f.eks at alle vinduer skiftes (dette er beboers eget økonomiske ansvar).

· Bytte kledning

· Renovere taket.

OBOS -

<https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>

Støtten fra OBOS går kun til borettslag som er bygget av OBOS.

Dette går under borettslagets vedlikeholdsansvar. Beboer har plikt til å melde inn slike behov til styret, som vil ta stilling til og følge opp saken.

Styret innstiller til at forslaget stemmes MOT, og at beboer melder inn behovet til styret slik at styret kan vurdere problemet i de enkelte boligene.

Forslag til vedtak

Behov kartlegges av feks Enova, støtteordninger søkes.

<https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>

<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/>



Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i borettslaget for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av borettslaget.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter.

Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Styremedlem Marit Helen Berdal er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kim Wilhelm Wilhelmsen
Har sittet i styret de siste 6 årene og bodd i borettslaget de siste 7. Ønsker nå å ta over styreledervervet.
Er en strukturert person med mye kunnskap om økonomi. Ønsker å fortsette og bidra med min kunnskap og erfaring for videre god drift av borettslaget.

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Eva Tørmoen



Jeg har bodd i borettslaget siden 2006 og trives godt her. Som beboer og styremedlem (i til sammen fire år) har jeg fått god kjennskap til borettslaget og dens historikk. Som person er jeg engasjert, grundig og rettferdig. Andre har gitt meg tilbakemeldinger på at jeg er pliktoppfyllende og samarbeidsvillig. Gjennom mitt styreverv har jeg vist at jeg har god gjennomføringsevne ved at jeg blant annet hadde ansvaret for store deler av implementeringen av den nye infrastrukturen for elbilladere i garasjene. Jeg føler at jeg fortsatt har mye å bidra med og ønsker å fortsette å sitte i styret!

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Jarle Erlend Skare Knardahl
Jeg og min familie har bodd her i borettslaget i ca 2 år. Stortrives med å treffe mennesker, og liker å stille opp om noen trenger en hjelpende hånd. Har bl.a. via vår Facebookside i borettslaget tilbudt dere min "måkehjelp" de to siste vintre, om noen trengte det. Ser på meg selv som kreativ, hjelpsom og utadvendt. Har tidligere hatt styreverv i borettslaget på Kongleveien, her i Ski.
- Kirsten Helene Torp
Jeg mye kunnskap innen prosjektarbeid, lovverk, er effektiv og har gjennomføringskraft/vilje. Jeg har sitter 8 år i kommunestyret for Ski og er nå medlem i Nordre Follo kontrollutvalg. Som ny i borettslaget kan jeg tilføre ett nytt syn og nye ideer i vår lille samfunn.

Valg av 1 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Jørgen Bisgaard
Jeg er en fagperson innen Bygg & Anlegg. Har sittet i styret de siste 6 årene, hvor av de første to som vara. Har vært spesielt delaktig i de sakene som har hatt behov for kunnskap om byggetekniske løsninger. Men også bidratt med fagkunnskap når borettslaget skulle vurdere egne oppgraderingsprosjekter av bygg. Plattingen ved fellesområdet er også noe jeg har satt mitt preg på. Trives med den form for "dugnad". Ser frem til å kunne dele av min kunnskap det neste året.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Jorunn Landbakk
- Trine Klæboe



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jan Astorri	Askveien 3	2020-2022
Styremedlem	Marit Helèn Berdal	Linjeveien 19	2021-2023
Styremedlem	Jørgen Bisgaard	Linjeveien 37	2020-2022
Styremedlem	Eva Tørmoen	Eikeliveien 29	2020-2022
Styremedlem	Kim Wilhelm Wilhelmsen	Linjeveien 16 A	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Jernbanepersonalets Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

Jernbanepersonalets Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953775751, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Eikelisvingen 1-5+7
Eikeliveien 15-19 A&B
Eikeliveien 23-27 A&B
Eikeliveien 29
Linjeveien 10-16 A&B
Linjeveien 19-39

Gårds- og bruksnummer:
137 146 157 189

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jernbanepersonalets Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

- Gjennomført 11 vanlige styremøter.
- Gjennomført egne møter basert på beboer-saker.
- Gjennomført egne møter basert på oppgradering av elbil-ladere.
- Prosjekt elbil-ladere:
 - Innhenting av tilbud fra 5 leverandører, og individuell befaring.
 - Skriftlig informasjon til beboerne i forkant, og underveis i prosjektet.
 - Utarbeidet dokumentasjon til Cirkel-K i forkant av oppstart.
 - Oppfølging av garasjeeierne under installasjon av elbil-ladere.
 - Salg av gamle elbil-ladere.
- Refinansiering av lån.
- Møte- og gjennomgang med takstmann i en beboersak, mellom 2 uenige beboere.
- Pålegg om å akseptere og forholde seg til borettslaget sine vedtekter i ett tilfelle.
- Bistå beboer i en sak hvor denne var misfornøyd med leverandøren sin jobb.
- Rådgiving mellom uenige beboere om hvordan forholde seg til hverandre.
- Bistå nye beboere ang. søknad på å oppgradere boligen sin. Også ifht. kommunen.
- Behandle saker fra beboere som ønsket å forandre på bygget sitt.
- Jobbe kontinuerlig for å holde byggene våre i bra stand.
- Fokus på økonomi, og søke støtte dér det er innenfor våre muligheter.
- Sette opp fellesdugnad, hvor det i 2021 ble gjennomført én. Forbedringer, opprydding og vedlikehold. Særlig lekeplassen og fellesområdet ved plattformen samt alle postkassestativer fikk seg en oppgradering. Unntatt stativet i Eikelivegen 15/17.
- Trefelling, som var nødvendig av hensyn til sikkerheten av våre bygg.
- Utlevering av nye røykvarslere og batterier. 4-manns og horisontale 2-manns.
- Feste vindskiebeslag på 6-7 bygg.
- Dialog med Brannvesen ang. piper og vedlikehold.
- Vært på 2 område-befaringer i hele borettslaget, vurdert bygningstilstand og grøntområder.
Pålegg om utbedringer og nødvendig vedlikehold sendes til de som er berørt.
- 3 saker mht. vannkran, plomberes eller sette opp ny.
- Lage avtale med leverandør mht. måking og strøing.

På alle styremøter er det fokus på økonomi, fremtidige prosjekter og hvordan vi best kan gjøre borettslaget attraktivt å bo i.

Styret er avhengig av at beboerne også tar ansvar, og kontakter oss ang. diverse avvik.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 398 909,-.
Andre inntekter, se nærmere forklaring under note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 589 299,-.
Dette er høyre enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift-og vedlikehold, strøm og kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 498 451,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 165 144,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

I Nordre Follo kommune er abonnementsgebyret på vann og avløp økt med 29% og forbruksgebyret på vann og avløp er redusert med 9%. Renovasjonsgebyret er tilnærmet uendret. Feiergebyret er øket med 12%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnadene er redusert ettersom mye av historisk forbruk har vært fra elbilladerne i garasjene. Dette blir nå fakturert de enkelte beboerne direkte fra Circle K (fakturabilag vil utstedes til Beboerne halvårlig), og overført borettslaget. Netto kostnad for borettslaget blir da lavere.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 19 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jernbanepersonalets Borettslag.

Lån

Jernbanepersonalets Borettslag har 2 annuitetslån med månedlig forfall hos OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Pr. 25.01.2022 ble 4 annuitetslån refinansiert til 2 annuitetslån.

- Lån 1 – lånebeløp kr 15 533 716,- rente 2,05% - løpetid: 21,8 år
- Lån 2 – lånebeløp kr 2 070 000,- rente 2,05 – løpetid: 15 år

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økning av garasjeleie fra kr 263,- til kr 300,- fra 1/1-2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jernbanepersonalets Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jernbanepersonalets Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 498.451. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Telefon: +47 23 31 0720 av 38



JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG ORG.NR. 953 775 751, KUNDENR. 4349

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 122 185	1 107 897	1 122 185	1 165 144
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		498 451	1 112 173	872 881	873 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	49 553	49 553	49 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	355 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-860 045	-1 147 438	-857 000	-883 338
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		42 959	14 288	64 881	-9 662
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 165 144	1 122 185	1 187 066	1 174 805

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 439 244	1 215 158
Kortsiktig gjeld	-274 100	-92 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 165 144	1 122 185



JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG ORG.NR. 953 775 751, KUNDENR. 4349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 380 640	3 359 136	3 381 000	3 396 000
Ladepunkt		200	3 600	0	0
Andre inntekter	3	18 069	12 426	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 398 909	3 375 162	3 381 000	3 396 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-49 553	-49 553	-49 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 563	-11 438	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-110 460	-107 555	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-21 055	-28 171	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-601 730	-247 081	-250 000	-400 000
Forsikringer		-201 341	-152 464	-200 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-1 159 785	-853 111	-1 133 119	-1 020 000
Energi/fyring		-50 353	-25 167	-40 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 062	-169 662	-163 000	-163 000
Andre driftskostnader	10	-60 658	-56 240	-60 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 589 299	-1 860 182	-2 193 119	-2 194 000
DRIFTSRESULTAT		809 610	1 514 979	1 187 881	1 202 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 834	4 108	0	0
Finanskostnader	12	-312 993	-406 914	-315 000	-329 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-311 159	-402 807	-315 000	-329 000
ÅRSRESULTAT		498 451	1 112 173	872 881	873 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		498 451	1 112 173		



JERNBANEPERSONALETS BORETTSLAG ORG.NR. 953 775 751, KUNDENR. 4349

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 023 862	1 023 862
Andre varige driftsmidler	14	121 609	171 162
SUM ANLEGGSMIDLER		1 145 471	1 195 024
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 000	122
Forskuddsbetalte kostnader		0	13 525
Andre kortsiktige fordringer	15	7 490	11 408
Driftskonto OBOS-banken		363 544	327 533
Sparekonto OBOS-banken		1 064 210	862 570
SUM OMLØPSMIDLER		1 439 244	1 215 158
SUM EIENDELER		2 584 715	2 410 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 68		6 800	6 800
Udekket tap	16	-16 260 107	-16 758 558
SUM EGENKAPITAL		-16 253 307	-16 751 758
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 532 177	18 037 222
Borettsinnskudd	18	1 031 744	1 031 744
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 563 921	19 068 966
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 436	56 879
Leverandørgjeld		231 715	31 384
Påløpte renter		1 949	1 774
Annen kortsiktig gjeld		0	2 937
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 100	92 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 584 715	2 410 182



Pantstillelse	19	21 713 960	21 713 960
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.02.2022

Styret i Jernbanepersonalets Borettslag

Jan Astorri

Marit Helèn Berdal

Jørgen Bisgaard

Eva Tørmoen

Kim Wilhelm Wilhelmsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 468 112
Felleskostnader	692 352
Garasje	195 672
Strøm elbil	16 200
Leietillegg påbygg	8 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 380 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger fra salg av elbilladere	18 069
SUM ANDRE INNTEKTER	18 069

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 563.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 010
Amundsen takst og tilstandsanalyse	-6 295
SUM KONSULENTHONORAR	-21 055

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-257 930
Drift/vedlikehold VVS	-27 284
Drift/vedlikehold elektro	-228 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 388
Egenandel forsikring	-34 500
Kostnader dugnader	-21 020
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-601 730

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-836 967
Feieavgift	-90 054
Renovasjonsavgift	-232 764
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 159 785

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 884
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 729
Driftsmateriell	-1 180
Snørydding	-13 525
Gressklipping	-9 500
Andre fremmede tjenester	-4 420
Kontor- og datarekvisita	-10 926
Trykksaker	-2 346
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-850
Telefon, annet	-2 806
Porto	-2 204
Bank- og kortgebyr	-3 288
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 658

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 640
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
SUM FINANSINNTEKTER	1 834

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-16 050 170
Nedbetalt tidligere	1 132 077
Nedbetalt i år	542 928
	-14 375 165

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018	-3 601 471
Nedbetalt tidligere	688 836
Nedbetalt i år	254 840
	-2 657 795

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-857 570
Nedbetalt tidligere	651 076
Nedbetalt i år	62 277
	-144 217

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-355 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-355 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 532 177
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 031 744
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 031 744

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 031 744
Pantelån	17 532 177
TOTALT	18 563 921

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 862
TOTALT	1 023 862



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 46 30 27 47, og e-post jernbanepersonalets@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Garasje

Borettslaget har 62 garasjeplasser. Disse disponeres av hver enkelt andelseier og betales individuelt over husleien som egen post.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6689026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Styret skal kontaktes, før skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret til boliger med fellesoppgang, mens det er andelseiers ansvar å montere samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Boliger uten fellesoppgang må selv sørge for at utstyr er på plass. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Ingen større vedlikehold planlagt for 2022, men styret vil jobbe med å sette opp en vedlikeholdsplan for perioden fremover. Fokuset fremover vil være utbedring av plassene foran garasjene, kartlegging av soilrør til byggene og vurdering av tilstand på takene, særlig vindskier, i tillegg til generelt vedlikehold.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.03.22

Selskapsnummer: 4349 **Selskapsnavn:** Jernbanepersonalets Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 KONSTITUERING-Valg av møteleder</p> <p>Generalforsamlingen velger Kim Wilhelmsen som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 KONSTITUERING-Valg av protokollvitner</p> <p>Eva Tørmoen og Jørgen Bisgaard velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Befaringer

Vedtas

For

Mot

Sak 7 Norsk lov

Vedtas

For

Mot

Sak 8 Ytterdører

Utføres

For

Mot

Sak 9 Radon

Pristilbud og støtteordninger (miljøtiltak) sjekkes ut

For

Mot

Sak 10 Økonomiske støtteordninger

Vedtas

For

Mot



Sak 11 Asfaltering av oppkjørsler og garasjer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Det innhentes tilbud
- Styret fortsetter jobben med å få oversikt over vedlikeholdsbehov i hele borettslaget, og legger opp en god plan for utbedring basert på hva som er mest kritisk. Styret vil komme tilbake til beboerne med en plan for utbedring av det som avdekkes.

Sak 12 Felles vårrydding

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For felles vårrydding
- Mot felles vårrydding

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Dato settes, container bestilles
- Kontakte idrettslag som kan tjene penger på å hente hageavfall/sjøppel på avtalte datoer, og avtalte henteplasser i Laget

Sak 13 Feing av pipene

Avtaler tidpunkt for feing

- For
- Mot

Sak 14 Vinter vedlikehold

Behovs analyse, gjennomgang av nåværende avtale, møte med levrander evt ny avtale

- For
- Mot



Sak 15 Fjerne / Tette gamle vannkraner på husveggene

Kranene fjernes eller tettes

For

Mot

Sak 16 Asbest

Asbest utbredelsen kartlegges og det lages en plan for sanering - gjennomføring

Søk økonomisk støtte til tiltak

For

Mot

Sak 17 Etterisolering av boligene

Behov kartlegges av feks Enova, støtteordninger søkes.

<https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>

<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/>

For

Mot



Sak 18 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Kim Wilhelm Wilhelmsen

Styremedlem 1 (1 skal velges)

Eva Tørmoen

Styremedlem 2 (1 skal velges)

Jarle Erlend Skare Knardahl

Kirsten Helene Torp

Styremedlem 1år (1 skal velges)

Jørgen Bisgaard

Valgkomité (2 skal velges)

Jorunn Landbakk

Trine Klæboe



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.