



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 064 706	1 068 343
Sum inntekter		1 064 706	1 068 343
Kostnader			
Lønnskostnad		52 140	52 506
Annen driftskostnad		611 823	552 565
Sum kostnader		663 963	605 071
Driftsresultat		400 743	463 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	106
Sum finansinntekter		2	106
Annen finanskostnad		39 892	79 359
Sum finanskostnader		39 892	79 359
Netto finans		-39 890	-79 253
Ordinært resultat før skattekostnad		360 853	384 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		360 853	384 019
Årsresultat		360 853	384 019
Totalresultat		360 853	384 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		360 853	384 019
Sum overføringer og disponeringer		360 853	384 019



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		24 460 000	24 460 000
Sum varige driftsmidler		24 460 000	24 460 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 460 000	24 460 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 591	25 081
Sum fordringer		41 591	25 081
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 145	415 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 145	415 018
Sum omløpsmidler		499 736	440 099
SUM EIENDELER		24 959 736	24 900 099

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 278 348	6 917 495
Sum opptjent egenkapital		7 278 348	6 917 495
Sum egenkapital		7 279 948	6 919 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 306 893	4 632 821
Øvrig langsiktig gjeld		13 180 000	13 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 486 893	17 812 821
Sum langsiktig gjeld		17 486 893	17 812 821
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 193	165 881
Leverandørgjeld		24 904	305
Skyldige offentlige avgifter		247	247
Annen kortsiktig gjeld		8 551	1 750
Sum kortsiktig gjeld		192 895	168 182
Sum gjeld		17 679 788	17 981 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 959 736	24 900 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225200

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 291
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERNBANEGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 064 706	1 068 343
Sum inntekter		1 064 706	1 068 343
Kostnader			
Lønnskostnad		52 140	52 506
Annen driftskostnad		611 823	552 565
Sum kostnader		663 963	605 071
Driftsresultat		400 743	463 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	2	106
Sum finansinntekter		2	106
Annen finanskostnad		39 892	79 359
Sum finanskostnader		39 892	79 359
Netto finans		-39 890	-79 253
Ordinært resultat før skattekostnad		360 853	384 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		360 853	384 019
Årsresultat		360 853	384 019
Totalresultat		360 853	384 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		360 853	384 019
Sum overføringer og disponeringer		360 853	384 019



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA 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

24 460 000

24 460 000

Sum varige driftsmidler

24 460 000

24 460 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

24 460 000

24 460 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

41 591

25 081

Sum fordringer

41 591

25 081

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

458 145

415 018

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

458 145

415 018

Sum omløpsmidler

499 736

440 099

SUM EIENDELER

24 959 736

24 900 099

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 600

1 600

Sum innskutt egenkapital

1 600

1 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7 278 348

6 917 495



Sum opptjent egenkapital	7 278 348	6 917 495
Sum egenkapital	7 279 948	6 919 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 306 893	4 632 821
Øvrig langsiktig gjeld	13 180 000	13 180 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 486 893	17 812 821
Sum langsiktig gjeld	17 486 893	17 812 821
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	159 193	165 881
Leverandørgjeld	24 904	305
Skyldige offentlige avgifter	247	247
Annen kortsiktig gjeld	8 551	1 750
Sum kortsiktig gjeld	192 895	168 182
Sum gjeld	17 679 788	17 981 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 959 736	24 900 099



Organisasjonsnr: 986 399 291
JERNBANEGATA 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

4809 Jernbanegata Borettslag





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Jernbanegata Borettslag
avholdes tirsdag 22. mars 2022 kl. 1500 på Østgård.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Stange, 15.02.2022
Styret i Jernbanegata Borettslag

Normann Nikolaisen

Anne Kari Sørensen

Kjersti Strand



Til andelseierne i Jernbanegata Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jernbanegata Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Normann Nikolaisen	Jernbanegata 1
Styremedlem	Anne Kari Sørensen	Jernbanegata 1
Styremedlem	Kjersti Strand	Jernbanegata 1
Varamedlem	Henny-Britt Andersen	Jernbanegata 1
Varamedlem	Astrid Nyhagen	Jernbanegata 1
Varamedlem	Aslaug Olsen	Jernbanegata 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Normann Nikolaisen		Jernbanegata 1
Varadelegert		
Anne Kari Sørensen		Jernbanegata 1

Valgkomiteen

Ragnhild Joveig Pedersen	Jernbanegata 1
Eva Bryhni Torkildsen	Jernbanegata 1

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Jernbanegata Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Jernbanegata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986399291, og ligger i STANGE kommune med følgende adresse:

Jernbanegata 1

Gårds- og bruksnummer:
96 20

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

Jernbanegata 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

I løpet av 2021 ble det avholdt 3 styremøter. Alle styremedlemmene var til stede. Etter hvert styremøte ble det laget et skriv som ble hengt opp på tavla ved inngangen slik at alle beboere skulle kunne holde seg orientert.

2021 har vært et år uten store og/eller kostnadskrevenende saker til behandling. Den største kostnaden var maling av trefasadene mot Jernbanegata. Styret innhentet flere tilbud på jobben og gjorde avtale med Tema AS om kostnadsdeling i henhold til opprinnelig avtale. Styret er fornøyd med resultatet.

Det har også i 2021 vært noe problemer med søppelmengde og henting. Dette ble løst med ekstra-henting fra entreprenøren sin side. Sirkula, som avfallstransportør, hadde til tider litt utfordringer med nye biler og nye folk, men de stilte villig opp når vi ba om det.

Heisen er fra byggeåret for blokka. Den ble da bygget etter daværende forskrifter. Disse er nå endret og heiskontrollen har ved flere anledninger påpekt at avstanden mellom selve heisen og veggene er for stor. Dette ble på nytt tatt opp med Corona, som vår heisleverandør. Vi etterlyste et tilbud på jobben, men har fortsatt ikke fått noe.

Første etasje (næringsdelen) var hele høsten og ut året gjenstand for en betydelig ombygging. Dette har medført mye støy i form av boring i betong m.v., - særlig for leilighetene som ligger i etasjen over. Kontakten med entreprenør i forhold til varsling av beboerne om ekstra støyperioder har vært god. Flere beboere i 2. etasje har gitt uttrykk for at de har vært plaget. Styret har gjennomført flere samtaler med entreprenøren.

Styremedlemmenes årlige dugnad bestod av støvsuging og sammenrulling av mattene på svalgangene på våren, og utlegging av de samme på høsten. Basert på tidligere erfaring med innleie av tidligere vaktmestere til denne oppgaven sparer foreningen flere tusen kroner på den ordningen.

Saker som ble behandlet i styret 2020

I tillegg til de lovpålagte sakene, ble følgende hovedsaker styrebehandlet:

- Budsjett 2022
- Forberedelse av generalforsamlingen 2022
- Årsrapport og regnskap for 2022

Julekaffen 2020 ble avholdt på Østgaard den 6. desember. Tolv beboere deltok.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 064 706,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 663 963,-.

Resultat

Årets resultat på kr 360 853,- 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 306 841,- 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Renovasjon og vann/avløp er økt med ca 5 %. Eiendomsskatt forblir uendret i 2022 i følge Stange kommune.

Lån

Jernbanegata Borettslag har lån i Husbanken og Obosbanken, begge med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jernbanegata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jernbanegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

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.		271 917	196 781	271 916	306 841
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		360 853	384 019	339 000	318 555
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-325 928	-308 884	-321 000	-329 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		34 925	75 135	18 000	-10 445
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		306 841	271 917	289 916	296 396
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		499 736	440 099		
Kortsiktig gjeld		-192 895	-168 182		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		306 841	271 917		



JERNBANEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		318 330	340 183	326 508	318 960
Innkrevde felleskostnader	2	746 376	728 160	746 492	761 040
SUM DRIFTSINNEKTER		1 064 706	1 068 343	1 073 000	1 080 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 140	-22 506	-23 250	-23 400
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 900	-4 700	-4 800	-5 145
Forretningsførerhonorar		-51 070	-49 820	-51 500	-52 500
Konsulenthonorar	6	-6 760	-9 123	-12 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-83 951	-72 438	-110 000	-130 000
Forsikringer		-36 395	-34 268	-36 000	-38 200
Kommunale avgifter	8	-208 306	-204 878	-217 700	-213 000
Energi/fyring		-34 666	-15 155	-28 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 319	-91 878	-95 000	-102 000
Andre driftskostnader	9	-85 257	-67 105	-70 550	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-663 963	-605 071	-682 000	-724 445
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		400 743	463 272	391 000	355 555
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		400 743	463 272	391 000	355 555
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2	106	0	0
Finanskostnader	11	-39 892	-79 359	-52 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 890	-79 253	-52 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		360 853	384 019	339 000	318 555
Overføringer:					
Til annen egenkapital		360 853	384 019		



JERNBANEGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 399 291, KUNDENR. 4809

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 160 000	24 160 000
Tomt		300 000	300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		24 460 000	24 460 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		41 523	23 610
Andre kortsiktige fordringer	13	68	1 471
Driftskonto OBOS-banken		457 350	414 225
Sparekonto OBOS-banken		795	793
SUM OMLØPSMIDLER		499 736	440 099
SUM EIENDELER		24 959 736	24 900 099

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	14	7 278 348	6 917 495
SUM EGENKAPITAL		7 279 948	6 919 095

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 306 893	4 632 821
Borettsinnskudd	16	13 180 000	13 180 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 486 893	17 812 821

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		24 904	305
Skyldige offentlige avgifter	17	247	247
Påløpte renter		16 264	24 836
Påløpte avdrag		142 929	141 045
Annen kortsiktig gjeld	18	8 551	1 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 895	168 182

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 959 736	24 900 099
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	29 820 000	29 820 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 15.02.2022
Styret i Jernbanegata Borettslag

Normann Nikolaisen /s/ Anne Kari Sørensen /s/ Kjersti Strand /s/

**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.

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	746 376
Kapitalkostnader på IN-lån	318 222
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	108
Overført til kapitalkostnader	-318 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	746 376

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-14 000
Påløpte feriepenger	-1 750
Arbeidsgiveravgift	-6 451
Yrkesskadeforsikring	61
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 140

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 760
SUM KONSULENTHONORAR	-6 760

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 989
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-83 951

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 746
Vann- og avløpsavgift	-91 114
Renovasjonsavgift	-51 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-208 306

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 500
Renhold ved firmaer	-76 108
Trykksaker	-1 031
Andre kontorkostnader	-1 195
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 079
Velferdskostnader	-3 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 257

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINTEKTER	2

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-33 809
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 083
SUM FINANSKOSTNADER	-39 892

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	24 160 000
SUM BYGNINGER	24 160 000

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.96/bnr.20

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	68
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	68

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 388 684
Egenkapital fra IN tidligere	4 977 518
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-3 087 854
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 278 348

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-420 000
Nedbetalt tidligere	134 748
Nedbetalt i år	41 447
	-243 805

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-15 680 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 354 913
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	284 481
Nedbetalt tidligere, IN	4 977 518
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 063 088

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 306 893****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-13 180 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-13 180 000****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-247
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-247**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 750
Påløpte kostnader	-6 801
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 551

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 180 000
Pantelån	4 306 893
Påløpte avdrag	142 929
Beregnete IN-forpliktelse	1 889 664
TOTALT	19 519 486

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

Bygninger	24 160 000
Tomt	300 000
TOTALT	24 460 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Kari Sørensen Jernbanegata 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Normann Nikolaisen Jernbanegata 1

Kjersti Strand Jernbanegata 1

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Henny-Britt Andersen Jernbanegata 1

2. Astrid Nyhagen Jernbanegata 1

3. Aslaug Olsen Jernbanegata 1

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Normann Nikolaisen Jernbanegata 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Kari Sørensen Jernbanegata 1

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ragnhild Joveig Pedersen Jernbanegata 1

Eva Bryhni Torkildsen Jernbanegata 1

I valgkomiteen for Jernbanegata Borettslag

Ragnhild Joveig Pedersen
Eva Bryhni Torkildsen

Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654828. 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. 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 og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall

01.01 og 01.07 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**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..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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

2016 - 2017	Utskifting av 14 vinduer, råteskader
2013 - 2013	Rehabilitering og maling av balkongtak



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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