



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 151 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vektargata 3A  
7650 VERDAL

### 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: Anne Grete Hojem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note    | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |         |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |         |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 |         | 1 463 676        | 1 433 724        |
| Annen driftsinntekt                          |         | 156 306          | 153 371          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |         | <b>1 619 982</b> | <b>1 587 095</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |         |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 1       | 78 426           | 75 820           |
| Annen driftskostnad                          | 2,3,4,5 | 558 669          | 628 816          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |         | <b>637 096</b>   | <b>704 634</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |         | <b>982 887</b>   | <b>882 460</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |         |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |         | 702              | 784              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |         | <b>702</b>       | <b>784</b>       |
| Annen rentekostnad                           |         | 139 397          | 149 990          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |         | <b>-138 694</b>  | <b>-149 206</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |         | <b>-138 695</b>  | <b>-149 206</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |         | <b>844 192</b>   | <b>733 253</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |         | <b>844 192</b>   | <b>733 253</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |         | <b>844 192</b>   | <b>733 254</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021              | 2020              |
|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 6,10 | 26 002 202        | 26 002 202        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre fordringer                               | 7    | 124 582           | 111 172           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>124 582</b>    | <b>111 172</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 715 858           | 638 511           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>715 858</b>    | <b>638 511</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>840 440</b>    | <b>749 683</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>26 842 642</b> | <b>26 751 885</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>1 800</b>      | <b>1 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>7 500 158</b>  | <b>6 655 966</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      | <b>7 501 959</b>  | <b>6 657 766</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8,9  | 19 176 721        | 19 899 682        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>19 176 721</b> | <b>19 899 682</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | 10   | <b>19 176 721</b> | <b>19 899 682</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 142 663           | 174 748           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 21 299            | 19 689            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>163 962</b>    | <b>194 436</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>19 340 683</b> | <b>20 094 118</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>26 842 642</b> | <b>26 751 885</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 657978

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 151 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vektargata 3A  
7650 VERDAL

#### 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: Anne Grete Hojem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 952 151 444  
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note       | 2021             | 2020             |
|----------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |            |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |            |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 |            | 1 463 676        | 1 433 724        |
| Annen driftsinntekt                          |            | 156 306          | 153 371          |
| <b>Sum inntekter</b>                         |            | <b>1 619 982</b> | <b>1 587 095</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |            |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 1          | 78 426           | 75 820           |
| Annen driftskostnad                          | 2, 3, 4, 5 | 558 669          | 628 816          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |            | <b>637 096</b>   | <b>704 634</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |            | <b>982 887</b>   | <b>882 460</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |            |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |            | 702              | 784              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |            | <b>702</b>       | <b>784</b>       |
| Annen rentekostnad                           |            | 139 397          | 149 990          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |            | <b>-138 694</b>  | <b>-149 206</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |            | <b>-138 695</b>  | <b>-149 206</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |            | <b>844 192</b>   | <b>733 253</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |            | <b>844 192</b>   | <b>733 253</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |            | <b>844 192</b>   | <b>733 254</b>   |



Organisasjonsnr: 952 151 444  
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021              | 2020              |
|------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 6,10 | 26 002 202        | 26 002 202        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre fordringer                               | 7    | 124 582           | 111 172           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>124 582</b>    | <b>111 172</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 715 858           | 638 511           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>715 858</b>    | <b>638 511</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>840 440</b>    | <b>749 683</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>26 842 642</b> | <b>26 751 885</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>1 800</b>      | <b>1 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>7 500 158</b>  | <b>6 655 966</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      | <b>7 501 959</b>  | <b>6 657 766</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 8,9  | 19 176 721        | 19 899 682        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>              |      | <b>19 176 721</b> | <b>19 899 682</b> |



|                                 |    |            |            |
|---------------------------------|----|------------|------------|
| Sum langsiktig gjeld            | 10 | 19 176 721 | 19 899 682 |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |    |            |            |
| Leverandørgjeld                 |    | 142 663    | 174 748    |
| Annen kortsiktig gjeld          |    | 21 299     | 19 689     |
| Sum kortsiktig gjeld            |    | 163 962    | 194 436    |
| Sum gjeld                       |    | 19 340 683 | 20 094 118 |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | 26 842 642 | 26 751 885 |



Organisasjonsnr: 952 151 444  
JERNBANEGATA 4-10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Disponible midler Jernbanegata 4-10 Borettslag

Disponible midler

|                                           | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB                   | 555 246          | 531 376          |
| <b>B. Endringer disponible midler</b>     |                  |                  |
| Årets resultat                            | 844 192          | 733 254          |
| Avdrag langsiktig gjeld                   | -566 655         | -556 013         |
| Inntektsføring IN                         | -156 306         | -153 371         |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>121 231</b>   | <b>23 871</b>    |
| <b>C. Disponible midler UB</b>            | <b>676 478</b>   | <b>555 246</b>   |
| <br>                                      |                  |                  |
| Omløpsmidler                              | 840 440          | 749 683          |
| - Kortsiktig gjeld                        | 163 962          | 194 436          |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>676 478</b>   | <b>555 246</b>   |



## Resultat Jernbanegata 4-10 Borettslag 2021

|                                               | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                     |      | 648 336          | 604 632          | 648 255          | 661 347          |
| Renter                                        |      | 140 544          | 159 852          | 140 500          | 130 000          |
| Avdrag                                        |      | 567 012          | 556 056          | 567 000          | 577 400          |
| TV/Internett                                  |      | 107 784          | 113 184          | 107 784          | 107 784          |
| Andre driftsinntekter                         |      | 156 306          | 153 371          | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>1 619 982</b> | <b>1 587 095</b> | <b>1 463 539</b> | <b>1 476 531</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                        |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnader / styrehonorar                 | 1    | 78 426           | 75 820           | 87 823           | 75 555           |
| Revisjonshonorar                              |      | 3 129            | 6 553            | 7 000            | 7 000            |
| Forretningsførerhonorar                       |      | 55 761           | 55 419           | 59 100           | 61 110           |
| Andre forvaltningstjenester                   |      | 11 575           | 8 125            | 12 000           | 12 000           |
| Andre fremmede tjenester                      |      | 20 648           | 52 493           | 25 000           | 25 000           |
| Vedlikehold                                   | 2    | 72 458           | 131 338          | 117 000          | 133 900          |
| Renhold, fellesareal                          |      | 495              | 189              | 1 500            | 1 500            |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar             |      | 2 926            | 0                | 0                | 1 500            |
| TV/Internett                                  |      | 107 784          | 102 241          | 107 784          | 107 784          |
| Forsikring                                    | 3    | 49 668           | 47 390           | 51 200           | 52 250           |
| Energi og strøm                               |      | 32 044           | 24 525           | 30 000           | 35 000           |
| Kontorrekvisita, trykksaker                   |      | 3 013            | 7 495            | 6 200            | 7 500            |
| Porto                                         |      | 924              | 1 341            | 1 000            | 1 500            |
| Kontingenter                                  |      | 6 561            | 6 561            | 6 570            | 6 570            |
| Kommunale avgifter                            | 4    | 184 118          | 176 910          | 184 162          | 190 962          |
| Andre driftsutgifter                          | 5    | 3 566            | 3 479            | 4 700            | 5 000            |
| Bomiljø                                       |      | 3 999            | 4 757            | 5 000            | 5 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                    |      | <b>637 096</b>   | <b>704 634</b>   | <b>706 039</b>   | <b>729 131</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>982 887</b>   | <b>882 460</b>   | <b>757 500</b>   | <b>747 400</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                                |      | 702              | 784              | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                  |      | 139 397          | 149 990          | 140 500          | 130 000          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>  |      | <b>-138 694</b>  | <b>-149 206</b>  | <b>-140 500</b>  | <b>-130 000</b>  |
| <b>Resultat som overføres fri egenkapital</b> |      | <b>844 192</b>   | <b>733 254</b>   | <b>617 000</b>   | <b>617 400</b>   |

## Jernbanegata 4-10 Borettslag



**Balanse Jernbanegata 4-10 Borettslag 2021**

|                                  | Note  | 2021              | 2020              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 6, 10 | 26 002 202        | 26 002 202        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>26 002 202</b> | <b>26 002 202</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Aksjer</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer     | 7     | 124 582           | 111 172           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |       |                   |                   |
| Innestående på bankkonti         |       | 715 858           | 638 511           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>840 440</b>    | <b>749 683</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>26 842 642</b> | <b>26 751 885</b> |

Jernbanegata 4-10 Borettslag



## Balanse Jernbanegata 4-10 Borettslag 2021

|                                     | Note      | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |           |                   |                   |
| Innskutt egenkapital                |           | 1 800             | 1 800             |
| Opptjent egenkapital                |           | 6 655 966         | 6 655 966         |
| Årets resultat                      |           | 844 192           | 0                 |
| <b>Sum egenkapital</b>              |           | <b>7 501 959</b>  | <b>6 657 766</b>  |
| <b>Gjeld</b>                        |           |                   |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Husbanken                           | 8         | 6 990 313         | 7 556 968         |
| Borettsinnskudd                     | 9         | 10 258 200        | 10 258 200        |
| Innbetalt på IN                     | 9         | 1 928 208         | 2 084 514         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         | <b>10</b> | <b>19 176 721</b> | <b>19 899 682</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |           |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |           | 142 663           | 174 748           |
| Skyldig off. myndigheter            |           | 5 784             | 3 448             |
| Annen kortsiktig gjeld              |           | 15 515            | 16 241            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |           | <b>163 962</b>    | <b>194 436</b>    |
| <b>SUM GJELD</b>                    |           | <b>19 340 683</b> | <b>20 094 118</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           | <b>26 842 642</b> | <b>26 751 885</b> |

31.12.2021

Boligbyggelaget Midt

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

\_\_\_\_\_  
Gunnar Ole Grøttum  
Leder

\_\_\_\_\_  
Hilde Heimstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rolf Mård Eliasson  
Styremedlem

Jernbanegata 4-10 Borettslag



## Noter 2021 Jernbanegata 4-10 Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lengre krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og virkninger av tiltak som følge av koronautbruddet vil ikke påvirke borettslagets evne til fortsatt drift i nevneverdig grad.

### Note 1 - Lønnskostnader/honorar

|                                                    | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Timelønn                                           | 37 696        | 36 348        |
| Feriepenger                                        | 3 845         | 3 708         |
| Påløpte feriepenger over 60 år                     | 444           | 430           |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling      | 26 750        | 27 500        |
| Arbeidsgiveravgift                                 | 9 087         | 9 003         |
| Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn             | 605           | 583           |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader | 0             | -1 752        |
| <b>Sum</b>                                         | <b>78 426</b> | <b>75 820</b> |

Det har vært ansatte i selskapet i løpet av året til vasking av fellesområder og forefallende utearbeide. Disse leverer timeliste. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 2 - Vedlikehold

|                                        | 2021          | 2020           |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Sommer- og vinterkostnader             | 1 143         | 0              |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger    | 0             | 17 729         |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 70 309        | 103 473        |
| Reparasjon og vedlikehold annet        | 1 006         | 10 135         |
| <b>Sum</b>                             | <b>72 458</b> | <b>131 338</b> |

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

### Note 3 - Forsikring

|                                     | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Forsikringspremie                   | 47 472        | 45 239        |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 2 196         | 2 151         |
| <b>Sum</b>                          | <b>49 668</b> | <b>47 390</b> |

### Note 4 - Kommunale avgifter

|                              | 2021           | 2020           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 97 915         | 88 747         |
| Eiendomsskatt                | 86 203         | 88 162         |
| <b>Sum</b>                   | <b>184 118</b> | <b>176 910</b> |

## Noter



## Noter 2021 Jernbanegata 4-10 Borettslag

### Note 5 - Andre driftsutgifter

|                     | 2021         | 2020         |
|---------------------|--------------|--------------|
| Bank og kortgebyrer | 3 566        | 3 485        |
| Andre kostnader     | 0            | -6           |
| <b>Sum</b>          | <b>3 566</b> | <b>3 479</b> |

### Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare

|                                      | Bygninger  |
|--------------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 26 002 202 |
| Årets tilgang :                      | 0          |
| Årets avgang :                       | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 26 002 202 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 26 002 202 |
| Anskaffelsesår :                     | 2002       |
| Antatt levetid i år :                |            |

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

### Note 7 - Andre fordringer

|                 | 2021           | 2020           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalt | 124 582        | 111 172        |
| <b>Sum</b>      | <b>124 582</b> | <b>111 172</b> |

Noter



## Noter 2021 Jernbanegata 4-10 Borettslag

### Note 8 - Pantegjeld

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>Husbanken</b>        |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>14621099</b>         |
| Lånetype:                          | Annuitet                |
| Opptaksår:                         | 2010                    |
| Rentesats:                         | 1.891 %                 |
| Betingelser:                       | Fast rente til 01.06.22 |
| Beregnet innfridd:                 | 01.12.2032              |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 13 384 107              |
| Lånesaldo 01.01:                   | 7 556 968               |
| Avdrag i perioden:                 | 566 655                 |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>6 990 313</b>        |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 3 991 585               |
| Andelssaldo 01.01:                 | 2 084 514               |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                       |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 156 306                 |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>1 928 208</b>        |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>8 918 521</b>        |

### Pantegjeld

|                                                               | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1            | 578 031           | 578 031         |
|                                                               | 4            | 528 403           | 2 113 612       |
|                                                               | 2            | 516 229           | 1 032 458       |
|                                                               | 7            | 466 602           | 3 266 214       |

Det er inngått avtaler om individuell nedbetaling for borettslaget.

### Note 9 - Borettsinnskudd

|                              | 2021              | 2020              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd              | 10 258 200        | 10 258 200        |
| IN innskudd fra andelseierne | 1 928 208         | 2 084 514         |
| <b>Sum</b>                   | <b>12 186 408</b> | <b>12 342 714</b> |

Opprinnelig innskudd fra 2002 er på kr 10.258.200,- I tillegg kommer innskudd fra IN-ordning på kr 2.006.671,-  
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 19.176.721,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 26.002.202,-

## Noter



Resultat og balanse med noter for Jernbanegata 4-10 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jernbanegata 4-10 Borettslag**

|             |                            |            |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder  | Gunnar Ole Grøttum (sign.) | 27.04.2022 |
| Styremedlem | Hilde Heimstad (sign.)     | 27.04.2022 |
| Styremedlem | Rolf Mård Eliasson (sign.) | 27.04.2022 |



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Hamnegata 20  
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

[www.ey.no](http://www.ey.no)  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 4-10 Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegata 4-10 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 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

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

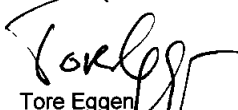


Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 28. april 2022  
Ernst & Young AS



Tore Eggen  
statsautorisert revisor