



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 344 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES
BORETTSLAG GRORUD
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 963344856

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 122 848	6 642 104
Sum inntekter		7 122 848	6 642 104
Kostnader			
Lønnskostnad		361 806	344 556
Annen driftskostnad		4 387 645	4 632 918
Sum kostnader		4 749 451	4 977 474
Driftsresultat		2 373 397	1 664 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		387 631	446 217
Sum finansinntekter		387 631	446 217
Annen finanskostnad		1 216 277	1 058 111
Sum finanskostnader		1 216 277	1 058 111
Netto finans		-828 646	-611 894
Resultat før skattekostnad		1 544 751	1 052 735
Årsresultat		1 544 751	1 052 735
Totalresultat		1 544 751	1 052 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 544 751	1 052 735
Sum overføringer og disponeringer		1 544 751	1 052 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 152 954	20 152 954
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		204 605	204 605
Sum varige driftsmidler		20 357 558	20 357 558
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 200	2 200
Sum finansielle anleggsmidler		2 200	2 200
Sum anleggsmidler		20 359 758	20 359 758
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 282	381
Andre fordringer		196 503	186 031
Sum fordringer		209 785	186 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 487 372	12 202 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 487 372	12 202 727
Sum omløpsmidler		12 697 157	12 389 139
SUM EIENDELER		33 056 915	32 748 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		9 300	9 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 191 284	5 646 533
Sum opptjent egenkapital		7 191 284	5 646 533
Sum egenkapital		7 200 584	5 655 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 576 463	25 541 900
Øvrig langsiktig gjeld		907 706	907 706
Sum annen langsiktig gjeld		25 484 169	26 449 606
Sum langsiktig gjeld		25 484 169	26 449 606
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 066	163 688
Leverandørgjeld		93 558	269 330
Annen kortsiktig gjeld		181 538	210 440
Sum kortsiktig gjeld		372 162	643 459
Sum gjeld		25 856 331	27 093 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 056 915	32 748 897



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460780

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 344 856
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES
BORETTSLAG GRORUD
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 963 344 856
AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES
BORETTSLAG GRORUD

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 122 848	6 642 104
Sum inntekter		7 122 848	6 642 104
Kostnader			
Lønnskostnad		361 806	344 556
Annen driftskostnad		4 387 645	4 632 918
Sum kostnader		4 749 451	4 977 474
Driftsresultat		2 373 397	1 664 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		387 631	446 217
Sum finansinntekter		387 631	446 217
Annen finanskostnad		1 216 277	1 058 111
Sum finanskostnader		1 216 277	1 058 111
Netto finans		-828 646	-611 894
Resultat før skattekostnad		1 544 751	1 052 735
Årsresultat		1 544 751	1 052 735
Totalresultat		1 544 751	1 052 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 544 751	1 052 735
Sum overføringer og disponeringer		1 544 751	1 052 735



Organisasjonsnr: 963 344 856
AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES
BORETTSLAG GRORUD

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 152 954	20 152 954
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		204 605	204 605
Sum varige driftsmidler		20 357 558	20 357 558
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 200	2 200
Sum finansielle anleggsmidler		2 200	2 200
Sum anleggsmidler		20 359 758	20 359 758
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 282	381
Andre fordringer		196 503	186 031
Sum fordringer		209 785	186 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 487 372	12 202 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 487 372	12 202 727
Sum omløpsmidler		12 697 157	12 389 139
SUM EIENDELER		33 056 915	32 748 897
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital	9 300	9 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 191 284	5 646 533
Sum opptjent egenkapital	7 191 284	5 646 533
Sum egenkapital	7 200 584	5 655 833
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 576 463	25 541 900
Øvrig langsiktig gjeld	907 706	907 706
Sum annen langsiktig gjeld	25 484 169	26 449 606
Sum langsiktig gjeld	25 484 169	26 449 606
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 066	163 688
Leverandørgjeld	93 558	269 330
Annen kortsiktig gjeld	181 538	210 440
Sum kortsiktig gjeld	372 162	643 459
Sum gjeld	25 856 331	27 093 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 056 915	32 748 897



Organisasjonsnr: 963 344 856
AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES
BORETTSLAG GRORUD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7733

AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD



Velkommen til årsmøte i AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 19:00, Grorud samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

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.

Vedlegg
1. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane Hillerøy	Nordlisletta 28
Styremedlem	Torbjørn V. Myhre	Nordtvetveien 16
Styremedlem	Zvezda Nastevska	Nordlisletta 28
Styremedlem	Reidun Svendsen	Nordlisletta 22

Varamedlem	Irene Skoglund Ullerflaen	Nordlisletta 20
------------	---------------------------	-----------------

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. Mye praktisk informasjon finner du under "temaer".

Generelle opplysninger om AL Jernbanens Verkstedarbeideres BRL Grorud

Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.

AL Jernbanens Verkstedarbeideres BRL Grorud er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963344856, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

92 59

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

AL Jernbanens Verkstedarbeideres BRL Grorud har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

2024 har vært preget av et antall prosjekter, avslutning av tidligere igangsatte initiativer og ellers stor aktivitet i borettslaget. Styret holder flere møter i måneden, i tillegg til å ha løpende kontakt via telefon, epost og chat. Mange leverandører har fortsatt begrenset tilgjengelighet og lang ventetid på materiell.

Utover sakene nedenfor har det som vanlig vært befaringer i flere leiligheter rundt vedlikeholdsmessige spørsmål, undersøkelser av særlig radiatorventiler og varme. Husordensregler, forsøpling, hærverk, søppelhåndtering, utleie og mye annet har videre krevd mye kapasitet. Også i år har antallet beboerhenvendelser fortsatt å øke, og svært mye av styrets kapasitet går med til å følge opp disse.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen er stort sett tilsvarende tidligere - borettslaget har penger på bok, men det er fortsatt behov for vedlikeholdsarbeider fremover slik at penger må brukes forsiktig. I 2024 har det vært gjennomført kun nødvendige mindre prosjekter, og fremover vil prioriteringen først og fremst være å bygge opp en buffer for kommende vedlikehold. To større prosjekter med kjent vedlikeholdsbehov i nærmere fremtid er bytte av tak og vedlikehold/bytte/rens av kloakkrør. Videre er styret i ferd med å utrede hva som kan og bør gjøres med oppvarmingsanlegget for å stabilisere dette. I tillegg må det fortsatt påregnes løpende og i visst omfang akutt vedlikehold. Dette, økning i forsikringspremie og stadig økende kommunale avgifter har vært viktige årsaker til justering av felleskostnader.

Parkeringsplasser

Styret har løpende fulgt opp parkeringsplassene både med og uten lademulighet. I perioden har Charge365 blitt kjøpt av Wattlf som har krevd ekstra oppfølging, overføring av informasjon og etterarbeid med tapt informasjon i overgangen fra leverandørens side. Videre har det vært vedlikehold og oppfølging av selve laderne og det elektriske anlegget. Alle forhold rundt lading er det Wattlf som har ansvaret for, mens selve parkeringsplassene er styret og forretningsfører ansvarlige for.

Undersentraler og oppvarming

Det har vært servicebehov på borettslagets varmpumper ved flere anledninger, som har vært fulgt opp av leverandør. Begge pumpene er nå i drift, men kun med halv kapasitet grunnet flere feil og råd fra leverandør om å ikke ytterligere reparere maskinene per nå. Som nevnt over jobber styret med å utrede hva som bør gjøres med varmeanlegget fremover for å sikre god og stabil oppvarming.

Ny belysning i kjellere

Nye lamper monteres fortløpende i kjellerne i de forskjellige blokkene. Lampene er bevegesstyrt og slår seg av og på selv.



Dører og låser

Også i år har det vært mange tilfeller av ødelagte dører, pumper, låser og callinganlegg. Dette er reparert fortløpende. Flere av situasjonene ser ut til å skyldes hærverk eller uforsiktighet, som skaper mange unødvendige kostnader for borettslaget.

Søppelskur og rot i fellesarealer

Dessverre er det en del oppganger hvor det er mye rot og søppel i fellesarealene. Det er forbudt å sette ting i fellesområder. Hvis du har behov for midlertidig oppbevaring, kontakt styret.

I mange av søppelskurene er det ofte mye papp. Vi har gjentatte ganger fått advarsler fra Renovasjonsetaten på grunn av dette, og ber derfor alle om å rive opp og flatpakke eskene best mulig før de legges i søpla. Søppelposer må knytes med dobbel knute.

Uteområder, trær og gressklipping

Det mest nødvendige har vært gjennomført, særlig beskjæring av trær, mens andre arbeider har vist seg å være for kostbare i denne omgang. Avtale med ekstern klippeleverandør er videreført. Styret har kjøpt inn materialer og utstyr for å kunne lage nye bord og fornye benkene. Mye er beiset, og arbeidet videreføres i 2025.

Dugnader har vært gjennomført både vår og høst. Disse er viktige for å få gjennomført nødvendig vedlikehold og opprydding til lav kostnad. Det er ønskelig at flere bidrar, men styret takker alle som har stilt opp.

Vaktmester

Borettslaget har per nå ikke vaktmester. Styret har derfor gjort det mest nødvendige, med bidrag fra noen beboere.

Borettslagets kommunikasjonskanal Vibbo

Ny informasjon er lagt ut under "temaer", og eksisterende opplysninger er oppdatert. Lurer du på noe, gå inn på Vibbo.

Husordensregler

Styret har revidert og oppdatert husordensreglene. Disse er lagt ut på Vibbo og delt ut på papir til alle leiligheter.

Innbrudd

Det har vært noen innbrudd i fellesarealer og boder i løpet av året. Flere inngangsdører til oppganger bærer preg av forsøk på innbrudd. Tilfellene har vært fulgt opp fortløpende. Husk at alle dører skal være lukket og låst.

Avtaler og annen oppfølging

Leverandør av vintertjenester er fortsatt Frode Gran. Brøytingen har dessverre ikke fungert som ønsket, tross mange henvendelser og mye ekstra oppfølging fra styret. Styret har



hentet inn tilbud fra andre vintertjenesteleverandører og gjennomført befaringer, men tilbudene som ble levert var vesentlig dyrere enn dagens avtale.

I 2024 har styret distribuert batterier til røykvarslere.

Befaring av vaskemaskiner er foretatt med tanke på mulig salg. Så langt har det ikke innkommet aktuelle tilbud.

Det har vært behov for vedlikehold og utbytting av noe utstyr i strømsentralene.

Vernerunde er foretatt og avvik notert og fulgt opp.

Julegrantenning ble gjennomført også i år, og det er hyggelig at så mange stiller opp.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 12 324 995,-.

Budsjett

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AI Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AI Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



7733 AL JERNB VERKSTEDARB BL GRORUD

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 745 680	11 750 223
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 544 751	1 052 735
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-965 437	-1 057 278
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		579 314	-4 543
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 324 995	11 745 680
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		12 697 157	12 389 139
Kortsiktig gjeld		-372 162	-643 459
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 324 995	11 745 680





AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD ORG.NR. 963 344 856, KUNDENR. 7733

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 040 708	6 583 212	7 043 000	7 356 880
Andre inntekter	3	82 140	58 892	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 122 848	6 642 104	7 043 000	7 356 880
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 806	-44 556	0	0
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-9 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-164 605	-156 538	-165 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-8 183	-9 298	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-606 898	-1 112 042	-1 450 000	-680 000
Forsikringer		-301 719	-251 880	-350 000	-400 000
Festeavgift		-316 569	-316 569	-326 500	-326 000
Kommunale avgifter	9	-823 594	-702 106	-850 000	-920 000
Energi/fyring	10	-1 110 814	-1 088 230	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-574 910	-537 617	-650 000	-676 000
Andre driftskostnader	11	-466 104	-448 890	-577 500	-563 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 749 451	-4 977 474	-5 644 000	-5 013 000
DRIFTSRESULTAT		2 373 397	1 664 630	1 399 000	2 343 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	387 631	446 217	0	0
Finanskostnader	13	-1 216 277	-1 058 111	-1 185 000	-1 180 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-828 646	-611 894	-1 185 000	-1 180 000
ÅRSRESULTAT		1 544 751	1 052 735	214 000	1 163 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 544 751	1 052 735		





AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD ORG.NR. 963 344 856, KUNDENR. 7733

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	20 152 954	20 152 954
Andre varige driftsmidler	15	204 605	204 605
Aksjer og andeler	16	2 200	2 200
SUM ANLEGGSMIDLER		20 359 758	20 359 758
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 282	381
Forskuddsbetalte kostnader		196 503	186 031
Driftskonto OBOS-banken		1 649 124	1 742 532
Sparekonto OBOS-banken		10 838 248	10 460 195
SUM OMLØPSMIDLER		12 697 157	12 389 139
SUM EIENDELER		33 056 915	32 748 897
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Opptjent egenkapital		7 191 284	5 646 533
SUM EGENKAPITAL		7 200 584	5 655 833
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 576 463	25 541 900
Borettsinnskudd	18	803 400	803 400
Annen langsiktig gjeld	19	104 306	104 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 484 169	26 449 606
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		181 538	210 440
Leverandørgjeld		93 558	269 330
Påløpte renter		97 066	96 588
Påløpte avdrag		0	67 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		372 162	643 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 056 915	32 748 897
Pantstillelse	20	30 227 400	30 227 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025

Styret i AL Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

Jane Hillerøy

Torbjørn Vesthagen Myhre

Zvezda Nastevska

Reidun Helene Svendsen



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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 008 012
Garasjeleie	32 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 040 708

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andel snøbrøyting viderefakturert	23 249
Festeavgift viderefakturert	58 892
SUM ANDRE INNETEKTER	82 140



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-44 556
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 806

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 183
SUM KONSULENTHONORAR	-8 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 603
Drift/vedlikehold VVS	-336 123
Drift/vedlikehold elektro	-139 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 260
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 268
Kostnader dugnader	-11 891
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-606 898

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-579 118
Renovasjonsavgift	-244 476
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-823 594

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 110 814
SUM ENERGI / FYRING	-1 110 814

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-27 692
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 591





Håndverktøy	-11 245
Annet driftsmateriale	-1 004
Renhold ved firmaer	-193 608
Snørydding	-130 168
Gressklipping	-62 500
Andre fremmede tjenester	-1 713
Andre kontorkostnader	-1 728
Kontingenter	-3 600
Bank- og kortgebyr	-3 769
Velferdskostnader	-2 887
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-466 104

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter bank	386 768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	863
SUM FINANSINNEKTER	387 631

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 216 207
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-1 216 277

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	5 544 048
Tilgang 2009	14 608 906
SUM BYGNINGER	20 152 954

Gnr.92/bnr.59

Tomten er festet av Bane Nor Eiendom fra 1956.

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	10 525	10 525
Inventar		
Tilgang 2001	194 080	194 080
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		204 605

Driftsmidler avskrives ikke.

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi: 2 200



**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er ett annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-20 430 000

Nedbetalt tidligere

2 625 028

Nedbetalt i år

562 723

-17 242 249

Eika Boligkreditt AS

Lånet er ett annuitetslån med fast rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-9 000 000

Nedbetalt tidligere

1 263 072

Nedbetalt i år

402 714

-7 334 214**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-24 576 463****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957

-803 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-803 400****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-104 306

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-104 306****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

803 400

Pantelån

25 379 863

TOTALT**26 183 263**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

20 152 954

TOTALT**20 152 954**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 7733 Selskapsnavn: AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.