



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 346 396	7 122 848
Sum inntekter		7 346 396	7 122 848
Kostnader			
Lønnskostnad		380 471	361 806
Annen driftskostnad		4 945 972	4 387 645
Sum kostnader		5 326 443	4 749 451
Driftsresultat		2 019 952	2 373 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		385 306	387 631
Sum finansinntekter		385 306	387 631
Annen finanskostnad		1 238 392	1 216 277
Sum finanskostnader		1 238 392	1 216 277
Netto finans		-853 086	-828 646
Resultat før skattekostnad		1 166 867	1 544 751
Årsresultat		1 166 867	1 544 751
Totalresultat		1 166 867	1 544 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 166 867	1 544 751
Sum overføringer og disponeringer		1 166 867	1 544 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		29 729	13 282
Andre fordringer		223 230	196 503
Sum fordringer		252 959	209 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 750 058	12 487 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 750 058	12 487 372
Sum omløpsmidler		13 003 017	12 697 157
SUM EIENDELER		33 362 775	33 056 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		8 358 150	7 191 284
Sum opptjent egenkapital		8 358 150	7 191 284
Sum egenkapital		8 367 450	7 200 584
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 525 756	24 576 463
Øvrig langsiktig gjeld		907 706	907 706
Sum annen langsiktig gjeld		24 433 462	25 484 169
Sum langsiktig gjeld		24 433 462	25 484 169
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 209	97 066
Leverandørgjeld		276 400	93 558
Annen kortsiktig gjeld		185 254	181 538
Sum kortsiktig gjeld		561 863	372 162
Sum gjeld		24 995 325	25 856 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 362 775	33 056 915



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354179

Virksomheten

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: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 963 344 856
AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES
BORETTSLAG GRORUD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 346 396	7 122 848
Sum inntekter		7 346 396	7 122 848
Kostnader			
Lønnskostnad		380 471	361 806
Annen driftskostnad		4 945 972	4 387 645
Sum kostnader		5 326 443	4 749 451
Driftsresultat		2 019 952	2 373 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		385 306	387 631
Sum finansinntekter		385 306	387 631
Annen finanskostnad		1 238 392	1 216 277
Sum finanskostnader		1 238 392	1 216 277
Netto finans		-853 086	-828 646
Resultat før skattekostnad		1 166 867	1 544 751
Årsresultat		1 166 867	1 544 751
Totalresultat		1 166 867	1 544 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 166 867	1 544 751
Sum overføringer og disponeringer		1 166 867	1 544 751



Organisasjonsnr: 963 344 856
AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES
BORETTSLAG GRORUD

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</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		29 729	13 282
Andre fordringer		223 230	196 503
Sum fordringer		252 959	209 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 750 058	12 487 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 750 058	12 487 372
Sum omløpsmidler		13 003 017	12 697 157
SUM EIENDELER		33 362 775	33 056 915
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	8 358 150	7 191 284
Sum opptjent egenkapital	8 358 150	7 191 284
Sum egenkapital	8 367 450	7 200 584
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 525 756	24 576 463
Øvrig langsiktig gjeld	907 706	907 706
Sum annen langsiktig gjeld	24 433 462	25 484 169
Sum langsiktig gjeld	24 433 462	25 484 169
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 209	97 066
Leverandørgjeld	276 400	93 558
Annen kortsiktig gjeld	185 254	181 538
Sum kortsiktig gjeld	561 863	372 162
Sum gjeld	24 995 325	25 856 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 362 775	33 056 915



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



Årsmøte 2026

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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 18:00 og lukker 19. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7733>

Det holdes også et frivillig møte 16. mars kl. 18:00 , Grorud Samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Møtet er åpent elektronisk som beskrevet ovenfor.

Det holdes også fysisk møte på Grorud samfunnshus mandag 16. mars kl. 18:00 i sal 4.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag: Presisering rundt p-plasser og garasjer i husordensreglene
8. Forslag: Valg av revisor



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

Silje Kyvik Storesund v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Ullerflaen og Vigdis Holen er valgt.

Sak 3

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 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7733 Revisjonsberetning.pdf
2. 7733 JEVEBO - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til kr 315 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det er behov for beboere som kan bidra i styret. Valgkomiteen har jobbet med å finne aktuelle kandidater, og har utarbeidet forslaget nedenfor.

Reidun Svendsen overtar verv for Vemund Rotneberg.

Styremedlem Zvezda Nastevska er ikke på valg i år og fortsetter.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn V. Myhre

Valg av 1 nestleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som nestleder:

- Reidun Svendsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Marianne Madsen
- Siyaamala Loganathan

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Skov Meese
- Åsve Mikkelsen

Sak 7

Forslag: Presisering rundt p-plasser og garasjer i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget og garasjelagene har i flere år praktisert at det ikke inngås nye kjøp eller leieavtaler der beboere har enten p-plass eller garasje, dette slik at flest mulig får glede av de plassene som finnes. Denne bestemmelsen har dessverre falt ut under tidligere revisjon av husordensreglene, og foreslås derfor tatt inn igjen. Det er heller ikke lov å selge eller leie ut garasje til noen som ikke bor i borettslaget.

I husordensreglenes punkt 5 parkering og kjøring legges følgende avsnitt til sist:

"Beboere kan ikke inngå avtale om både parkeringsplass og garasje samtidig. Det er heller ikke tillatt å selge eller leie ut til noen utenfor borettslaget."

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas i tråd med sakstekst.

Sak 8

Forslag: Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for



personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.
Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Styrets innstilling

Vi må dessverre velge ny revisor igjen, da også EY som beskrevet i saken har valgt å overdra denne delen av revisorvirksomheten til andre. Styret anbefaler å støtte forslaget.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS velges som revisor



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Torbjørn V. Myhre, Nordtvetveien 16

Styremedlem: Zvezda Nastevska, Nordlisletta 28

Styremedlem: Reidun Svendsen, Nordlisletta 22

Styremedlem: Vemund Rotneberg (til desember), Nordlisletta 24

Varamedlem: Andreas Skov Meese, Nordlisletta 26

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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj.

Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

2025 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.

Utover sakene nedenfor har det som vanlig vært befaringer i flere leiligheter rundt vedlikeholdsmessige spørsmål. 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 2025 har det vært



gjennomført oppussing av inngangspartier og nødvendige utendørsarbeider med vegetasjon og gjerder. I tillegg er avløpsrør kontrollert og spylt, og videre oppfølging vil planlegges av styret sammen med utførende firma. Styret har arbeidet med innhenting av tilbud for ny oppvarmingsløsning for gjennomføring i 2026. Utover dette har det vært gjennomført noen mindre prosjekter samt nødvendig vedlikehold, og fremover vil prioriteringen først og fremst være å bygge opp en buffer for kommende vedlikehold. På noe sikt vil det for eksempel bli nødvendig å bytte tak. 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.

Uteområde og utvendige forhold

Gjerder i Nordtvetveien og mot Nordtvet gård er reparert og malt.

Svært høy og raskt voksende hekk mot Nordtvet gård er fjernet. Inntil videre vil det få vokse gress på dette området.

Elvia har kuttet trær og andre vekster ved garasjelag 1 for å sikre avstand til strømmaster og -ledninger. Styret har foretatt løpende oppfølging.

Uteområdene er holdt jevnlig vedlike særlig på dugnad, men også gjennom annen innsats. Det er også kuttet trær og busker ved garasjelagene.

Styret har hentet inn tilbud fra mulige nye leverandører av vintertjenester/brøyting, og valgt en ny. Tidligere leverandør hadde ikke tilfredsstillende oppfølging eller utbedring av skader, og vi håper forholdene blir bedre denne vinteren.

Vedlikehold

Det er gjennomført befaring, videokontroll og spyling av avløpsrør ned mot kommunalt nett. Styret har mottatt tilstandsrapport hvor noen utbedringsbehov er beskrevet og vil sammen med utførende firma vurdere hva som skal gjøres videre og når.

Inngangspartiene er rehabilitert med nedskraping og ny maling. Det ble samtidig gjennomført maling på mur diverse steder der dette hadde blitt dårlig.

Bytte til LED-lamper i kjellerne er fortsatt, og styret regner med å avslutte dette neste år. Det er også på prøve byttet lamper på et loft da flere var defekte, og resultatet vil vurderes.

Løpende vedlikehold av fyringsutstyr er gjennomført. Styret legger vekt på å holde kostnadene nede og i det lengste forsøke å unngå vedlikehold på utstyr som må erstattes ved installasjon av nytt anlegg. Det er også utført arbeid på ventiler i to blokker i Nordlisletta for å rette problemer med varmtvann.

Normalt vedlikehold f.eks. av dører, dørpumper, callinganlegg, vernerunder og diverse utbedringer er gjennomført løpende gjennom året.

Energi og oppvarming

Styret har jobbet med ulike løsninger for å bytte ut dagens varmpumper gjennom året. Endringer i prismodeller for strøm og fjernvarme har medført økt tidsbruk. Styret har innhentet og sammenlignet priser for nye varmpumper og fjernvarme, og regnet med ulike kostnader for strøm, investering og renter. Et forslag vil bli lagt frem til avstemning i 2026.

Borettslaget har etter vurdering bestilt Norgespris på alle felles strømmålere.

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. I mange av søppelskurene er det ofte mye papp. Vi har gjentatte ganger fått advarsler fra Renovasjonsetaten på grunn av dette.

Andre forhold

Det har dessverre vært noen innbrudd i borettslaget. Styret har meldt forholdene til politiet og forsikring for skadeutbedring.

Norsk brannvern har vært på befaring og besøkt leiligheter. De bemerker fortsatt at det står mye i fellesarealene, og det er viktig at alle slipper dem inn. Det må ikke plasseres barnevogner eller sykler ved postkassene da dette er en rømningsvei.

Elbilladerne har krevd jevnlig oppfølging grunnet bytte av leverandør og tekniske forhold.

Tilbud fra ny revisor er innhentet og EY ble valgt.

Borettslaget har per nå ikke vaktmester. Styret har derfor gjort det mest nødvendige, med bidrag fra noen beboere. Det vurderes å leie inn vaktmestertjenester.

Vibbo er borettslagets kommunikasjonskanal og holdes kontinuerlig oppdatert. Sjekk særlig informasjonen som er lagt ut under "temaer". Lurer du på noe, gå inn på Vibb



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

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 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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

Penneo Dokumentmøkkel: 5TY1A-ELMS8-LD1NQ-AK4JB-P42WM-4A97B



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentmøkket: 5TY1A-ELMS8-LD1NQ-AK4JB-P42WM-4A97B



AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD ORG.NR. 963344856, KLIENTNR. 7733

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 324 995	11 745 680
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 166 867	1 544 751
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 050 707	-965 437
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		116 160	579 314
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 441 154	12 324 995
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 003 017	12 697 157
Kortsiktig gjeld		-561 863	-372 162
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 441 154	12 324 995





AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD ORG.NR. 963344856, KLIENTNR. 7733

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 321 824	7 040 708	7 356 880	7 683 315
Andre inntekter	3	24 572	82 140	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 346 396	7 122 848	7 356 880	7 683 315
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 471	-61 806	0	-50 000
Styrehonorar	5	-315 000	-300 000	-300 000	-315 000
Revisjonshonorar		0	-14 250	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-172 485	-164 605	-173 000	-180 785
Konsulenthonorar		-6 250	-8 183	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-1 302 251	-606 898	-680 000	-3 000 600
Forsikringer		-366 877	-301 719	-400 000	-448 000
Festeavgift		-198 856	-316 569	-326 000	-326 000
Kommunale avgifter	7	-900 481	-823 594	-920 000	-965 225
Energi/fyring	8	-825 093	-1 110 814	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-652 491	-574 910	-676 000	-696 280
Andre driftskostnader	9	-521 189	-466 104	-563 000	-620 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 326 443	-4 749 451	-5 013 000	-7 577 190
DRIFTSRESULTAT		2 019 952	2 373 397	2 343 880	106 125
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	385 306	387 631	0	250 000
Finanskostnader	11	-1 238 392	-1 216 277	-1 180 000	-1 380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-853 086	-828 646	-1 180 000	-1 130 000
ÅRSRESULTAT		1 166 867	1 544 751	1 163 880	-1 023 875
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 166 867	1 544 751		





AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD ORG.NR. 963344856, KLIENTNR. 7733

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 152 954	20 152 954
Andre varige driftsmidler	13	204 605	204 605
Aksjer og andeler	14	2 200	2 200
SUM ANLEGGSMIDLER		20 359 758	20 359 758
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 729	13 282
Forskuddsbetalte kostnader		223 230	196 503
Driftskonto OBOS-banken		1 533 778	1 649 124
Sparekonto OBOS-banken		11 216 280	10 838 248
SUM OMLØPSMIDLER		13 003 017	12 697 157
SUM EIENDELER		33 362 775	33 056 915
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Opptjent egenkapital		8 358 150	7 191 284
SUM EGENKAPITAL		8 367 450	7 200 584
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 525 756	24 576 463
Borettsinnskudd	16	803 400	803 400
Annen langsiktig gjeld	17	104 306	104 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 433 462	25 484 169
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		185 254	181 538
Leverandørgjeld		276 400	93 558
Påløpte renter		100 209	97 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		561 863	372 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 362 775	33 056 915
Pantstillelse	18	30 227 400	30 227 400
Garantiansvar		0	0
Oslo, 16.02.2026			
Styret i Al Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud			
Torbjørn Vesthagen Myhre	Zvezda Nastevska	Reidun Helene Svendsen	





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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





NOTE 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 288 332
Parkering	33 491
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	7 321 824

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Bodleie	24 072
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	24 572

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-46 671
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 471

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





NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-315 000
SUM STYREHONORAR	-315 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-694

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-561 625
Drift/vedlikehold VVS	-201 665
Drift/vedlikehold elektro	-156 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 250
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-285 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 548
Egenandel forsikring	-9 500
Kostnader dugnader	-14 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 302 251

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-643 782
Renovasjonsgebyr	-256 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-900 481



**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-825 093
SUM ENERGI / FYRING	-825 093

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-31 996
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 995
Håndverktøy	-6 076
Datautstyr	-2 494
Lyspærer og sikringer	-95
Renhold ved firmaer	-203 280
Snørydding	-171 777
Gressklipping	-62 500
Andre driftskostnader	-1 691
Kontor- og datarekvisita	-680
Andre kostnader tillitsvalgte	-694
Andre kontorkostnader	-2 014
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 732
Øreavrunding	83
Velferdskostnader	-3 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-521 189

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	378 032
Andre renteinntekter	977
SUM FINANSINNTEKTER	385 306

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 051 263
Pantegjeldsrenter	-186 909
Renter på leverandørgjeld	-220
SUM FINANSKOSTNADER	-1 238 392





NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 544 048
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	14 608 906
SUM BYGNINGER	20 152 954

Tomten er festet av Bane Nor Eiendom fra 1956.

Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE 14

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 15****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er ett annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,84 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -9 000 000

Nedbetalt tidligere 1 665 786

Nedbetalt i år 387 005

-6 947 209

Eika Boligkreditt AS

Lånet er ett annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -20 430 000

Nedbetalt tidligere 3 187 751

Nedbetalt i år 663 702

-16 578 547

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN -23 525 756**NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd -803 400

SUM BORETTINNSKUDD -803 400**NOTE 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -104 306

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -104 306**NOTE 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 803 400

Pantelån 23 525 756

TOTALT 24 329 156

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger 20 152 954

TOTALT 20 152 954



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 7733 Selskapsnavn: AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Silje Kyvik Storesund v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Ullerflaen og Vigdis Holen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Torbjørn V. Myhre

Nestleder (kun 1 skal velges)

Reidun Svendsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Marianne Madsen

Siyaamala Loganathan

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Skov Meese

Åsve Mikkelsen

Sak 7 Forslag: Presisering rundt p-plasser og garasjer i husordensreglene

Forslaget vedtas i tråd med sakstekst.

For

Mot

Sak 8 Forslag: Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS velges som revisor

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim