



# Årsmøte 2022

---

AL Jernb Verkstedarb BL Grorud

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2022

# Velkommen til årsmøte i AL Jernb Verkstedarb BL 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:

Avstemningen åpner 26. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7733>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Gjeninnføre betaling for bruk av fellesvaskerier
6. Bruk av tørkebåser til sykkelparkering
7. Callinganlegg med kamera og nøkkelbrikke
8. Male blokkenes fasader
9. Male oppgangene
10. Sette i stand lekeplass
11. Opprette felles grillplass
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AL Jernb Verkstedarb BL Grorud**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Jane Hillerøy og Torbjørn Myhre velges.

---

Sak 3

## 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 - Årsrapport.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

---

Sak 5

## Gjeninnføre betaling for bruk av fellesvaskerier

### Forslag fremmet av:

Bente Økland (NV 8) og Unni Aas (NV 20)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesvaskeriene er idag et "gratis" gode for beboere i JeVeBo.

Utgiftene til drift av vaskerier; strøm, vedlikehold og reparasjoner betales i dag av alle over husleie.

De fleste har imidlertid installert vaskemaskiner/tørketromler i egne leiligheter og betaler derfor privat for drift og strøm til egen vask.

Dagens strømpriser er høye, og hva det vil ha og si for husleie på sikt vites ikke pr nå, men det mest rettferdige vil være at de som reelt bruker vaskeriene, betaler for dette selv.

De som bodde her under baderomsrehabiliteringen fikk tilbud om opplegg for vaskemaskin på bad – flere takket nei. Styret kan evt gjennom sine kontakter (elektriker/rørlegger) få pris på hva det vil koste en beboer å få dette installert i leilighet, slik at fellesskapets midler går til fellesskapet og ikke subsidierer brukere av Fellesvaskeriene.

### Styrets innstilling

Styret har tidligere undersøkt ulike løsninger for å kunne ta betalt i fellesvaskeriene. Disse viste seg den gang å være kostbare eller kreve mye administrasjon, og var derfor ikke aktuelle å gå videre med.

Imidlertid er styret enig i at dette igjen er mer aktuelt pga. de høye strømprisene. Videre er det i noen vaskerier økt behov for vedlikehold, både pga. at maskinene blir eldre og at enkelte ikke behandler maskinene riktig. Det ser også ut til å finnes løsninger som krever mindre administrasjon enn før.

Styret foreslår derfor at det i første omgang hentes inn priser på passende systemer. Hvis prisen ikke er for høy og administrasjonen er forholdsvis enkel, monteres betalingsutstyr.

### **Forslag til vedtak**

Styret henter inn priser på passende systemer. Hvis prisen ikke er for høy og administrasjonen er forholdsvis enkel, monteres betalingsutstyr.

---

Sak 6

## **Bruk av tørkebåser til sykkelparkering**

### **Forslag fremmet av:**

Åsve Mikkelsen (NS 18)

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Omgjøring av tørkeboder til sykkelparkering. Folk kan tørke klærne sine i leilighet, på balkong og i tørkerom i kjeller. I 2022 er det helt borti natta at det ikke finnes sykkelparkering i borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget. Tørkebåsene brukes i svært liten grad, og står dermed stort sett tomme. For å prøve ut sykkelparkering i båsene, brukes én halvdel av hver tørkebås i hhv. Nordtvetveien og Nordlisletta til dette i sommer, mens klær fortsatt kan tørkes i den andre halvdel som før.

For å kunne gjennomføre utprøving av sykkelparkering, vil det måtte kjøpes inn enkle sykkelstativer til å sette i båsene der sykler kan låses fast. Videre må det kjøpes hengelåser med felles nøkler, som interesserte beboere kan få utdelt på åpent styrerom. Det vil bli vurdert om sykkelparkering videreføres etter årets sykkelsesong.

### **Forslag til vedtak**

Én halvdel av hver tørkebås i hhv. Nordtvetveien og Nordlisletta brukes til sykkelparkering i sommer. Det vil bli vurdert om sykkelparkering videreføres etter årets sykkelsesong.

---

Sak 7

## Callinganlegg med kamera og nøkkelbrikke

### Forslag fremmet av:

Mona Ali (NV 8)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bytte ut calling og få med kamera og nøkkelbrikker for å åpne ytterdøren.

### Styrets innstilling

Mulighet for å se hvem som ringer på er en god funksjon for sikkerheten, og en nøkkelbrikke kan være mer smidig enn tradisjonelle nøkler. Det er imidlertid ganske få tekniske problemer med dagens callinganlegg. Grunnet borettslagets begrensede økonomi og andre kommende prosjekter, vil styret ikke anbefale å prioritere installasjon av nytt callinganlegg før det er teknisk nødvendig.

### Forslag til vedtak

Styret henter inn tilbud på å bytte ut calling og få med kamera og nøkkelbrikker for å åpne ytterdøren.

---

Sak 8

## Male blokkenes fasader

### Forslag fremmet av:

Mona Ali (NV 8)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Male fasadene.

### Styrets innstilling

Styret er enige i at fasadene ikke er pene slik de er, og ønsker gjerne å få gjort noe med dem. Maling kan være et alternativ å undersøke nærmere, for å kunne gjøre noe med utseendet til en relativt sett rimelig kostnad.

Pga. problemer med takene noen steder, er styret i ferd med å skulle kontakte blikkenslagere for å få vurdert nærmere hva som bør og kan gjøres med takene fremover. Da både kostnaden for dette per nå er usikker og en ev. maling sannsynligvis kan sees

i sammenheng med takarbeider, anbefaler styret per nå å avvete hva som skal gjøres med takene før det eventuelt gjøres noe med fasadene.

### **Forslag til vedtak**

Styret henter inn tilbud på maling av fasadene.

---

Sak 9

## **Male oppgangene**

### **Forslag fremmet av:**

Mona Ali (NV 8)

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Male oppgangene.

### **Styrets innstilling**

Også her er styret enige i at dette ville vært et flott tiltak for å øke trivselen. Dette har det vært hentet inn priser på tidligere, og dessverre har det vist seg svært dyrt å få gjennomført. Ut fra økonomien anbefaler styret derfor ikke å bestille maling av oppgangene.

Men - i Nordlisletta 28 gikk nesten alle beboerne i fjor sammen og malte oppgangen selv. Borettslaget kjøpte inn maling, og arbeidet ble gjennomført på dugnad i løpet av en helg. Styret vil derfor anbefale at hver oppgang går sammen og diskuterer muligheten for å gjøre dette sammen, og borettslaget dekker naturligvis maling og utstyr.

### **Forslag til vedtak**

Styret henter inn tilbud på maling av oppganger, hvis det ikke er økonomisk hensiktsmessig kan maling av oppganger gjøres ved dugnad.

---

Sak 10

## **Sette i stand lekeplass**

### **Forslag fremmet av:**

Mona Ali (NV 8)

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Få opp huske og oppgradere lekeklassen for barna. Kanskje få en ballbinge og basketballkurv. Det må utvides og gjøres mere barnevennlig.

### **Styrets innstilling**

Å sette i stand lekeklassen har stått på blokka en stund, men har dessverre ikke blitt gjennomført. Hovedårsaken har vært rørprosjektet, som har lagt beslag på både kapasitet og penger.

Styret er enige i at det bør gjøres noe med lekeklassen, og ønsker å hente inn tilbud på montering av noen lekemuligheter og benker.

### **Forslag til vedtak**

Styret henter inn tilbud på montering av noen lekemuligheter og benker.

---

Sak 11

## **Opprette felles grillplass**

### **Forslag fremmet av:**

Mona Ali (NV 8)

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Få mulighet til å grille utenfor blokkene.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget, som også har kommet opp i noen blokkmøter. Priser vil hentes inn på noen ulike muligheter og plasseringer av grillplass vurderes.

Per nå er aktuelle plasseringer av grillen på kortveggen ved Nordtvetveien 8 mot garasjene eller på plattingen mellom Nordlisletta 24 og 26, som i så fall må utvides noe. Det har også vært vurdert å sette opp grill i tilknytning til lekeplass, men det anbefales ikke pga. søppel og at det har vært mange fremmede som setter seg til i det området og skaper støy. Alternative forslag kan også vurderes.

### **Forslag til vedtak**

Styret henter inn priser på ulike muligheter og plasseringer av grillplass vurderes.

---



## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jane Hillerøy

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Reidun Svendsen
- Torbjørn Myhre

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Agnar Sønderby Pedersen
- Helge Carlsen
- Irene Ullerflaen
- Leonora Mariza Oppedal

#### Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Svendsen
  - Trond Ullerflaen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Jane Hillerøy	Nordlisletta 28
Styremedlem	Krystian Andrzej Krawczyk	Nordtvetveien 10
Styremedlem	Torbjørn Myhre	Nordtvetveien 16
Styremedlem	Zvezda Nastevska	Nordlisletta 28
Styremedlem	Reidun Svendsen	Nordlisletta 22
Varamedlem	Helge Carlsen	Nordlisletta 22
Varamedlem	Agnar Sønderby Pedersen	Nordlisletta 20
Varamedlem	Irene Skoglund Ullerflaen	Nordlisletta 20

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

## Generelle opplysninger om AL Jernb Verkstedarb BL Grorud

Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.

AL Jernb Verkstedarb BL Grorud er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963344856, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordtvetveien 8-24

Nordlisletta 18-28

Gårds- og bruksnummer:

92            59

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

AL Jernb Verkstedarb BL Grorud har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

I dette avsnittet beskrives noen av de viktigste prosjektene og hendelsene i borettslaget i 2021. Det har vært mer aktivitet enn opprinnelig planlagt, særlig pga. rørprosjektet og følgene av det. Utover dette har året i borettslaget naturlig nok også vært preget av virussituasjonen, som har krevd at mye gjøres annerledes enn før. Dette har også medført at mange leverandører har blitt forsinket eller mindre tilgjengelig enn ellers, og mye oppfølging har vært nødvendig.

Utover sakene nedenfor har det som vanlig vært befaringer i flere leiligheter rundt vedlikeholdsmessige spørsmål, undersøkelser av særlig radiatorventiler og varme, besøk av taksmann i forbindelse med bl.a. tak og takrenner, reparasjon av callinganlegg, bruk av vaskerier, husordensregler, forsøpling, hærverk og uvedkommende i garasjelagene, søppelhåndtering og mye annet. Det har også vært en stor økning i antallet beboerhenvendelser.

Og i desember var det hyggelig at så mange kom på julegrantenning! En spesiell takk for sang og musikk!

## Rørprosjekt

Jobben med rørprosjektet har som tidligere informert blitt langt mer omfattende og dyrere enn stipulert. Hovedårsaken til dette er som nevnt tidligere krav om offentlig godkjenning og sikkerhetsoppsynsmann pga. kabler/rør i den kommunale veien. Dette har krevd mye oppfølging, og også ekstra arbeid med lekkasje ved kjelleren til NS 24 og NS 28.

Styret jobber nå mot forsikringsselskapet med mål om å få dekket ekstrakostnader som har påløpt pga. de offentlige kablene som ble avdekket i veien.

## Trapp ned til garasjelag 1

Det er satt opp ny trapp ned til garasjelagene fra NS 18. Den gamle var ikke forsvarlig å bruke. Styret jobbet lenge med å hente inn tilbud fra diverse entreprenører på jobben og å få Øvre Grorud borettslag til å spleise med oss. Det endte med at vi måtte stå for kostnadene selv, men fikk et tilbud på jobben som var akseptabelt. Trappa ble bra og skal være kvalitetssikret, slik at den er forsvarlig å bruke. Gelender vil bli lakkert våren 2022.

## Uteområder og dugnad

Takk til alle beboere som har stilt opp på dugnad. Vi har fått gjort mye, men det er fortsatt behov for at så mange som mulig stiller opp fremover. Borettslaget har også fått god bistand til mange oppgaver av enkeltbeboere, særlig beskjæring av busker utenfor A-blokka. Tusen takk!

Gressklipperne har fungert mye bedre igjen denne sesongen, og vaktmester har vært godt engasjert.

Vimpelen til flaggstanga er byttet ut da den forrige var gammel og slitt. Vernerunden er foretatt og vi har merket alle utekranene.

DVS har vært på befaring etter vindusprosjektet for å tilbake stille uteområdene slik de var før prosjektet startet.

Nytt firma Frode Gran AS har brøytet og strødd i vinter. Styret synes dette har fungert bedre enn tidligere leverandør, og vil i utgangspunktet videreføre denne avtalen.

## 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. Styret avventer fortsatt tilbakemelding fra forsikringsselskapet om oppgjør etter rørprosjektet. Styret vil etter dette vurdere videre prioritering.

## Søppelskur og rot i fellesarealer

Dessverre er det en del oppganger hvor det er mye rot og søppel i fellesarealene - selv om det var en god gjeng som hjalp til på dugnad med å bære ut skrot og to containere ble fulle. Vær så snill å ta hensyn og ikke sett igjen ting rundt omkring! Hvis du har behov for midlertidig oppbevaring, kontakt styret.

I mange av søppelskurene er det tidvis mye papp. Vi har gjentatte ganger fått påpakk av Renholdsetaten på grunn av dette. Ber derfor alle om å flatpakke eskene best mulig før de legges i søpla.

## Beboerhenvendelser

Mange kontakter styret om stort og smått, som forsøker sitt beste for å svare. Det kommer mange henvendelser og alle i styret har full jobb, så vi setter pris på tålmodighet om det skulle ta litt tid innimellom. Hjelp oss også ved å ikke sende samme spørsmål på flere steder nesten samtidig - send enten epost, Vibbo-melding, beskjed på Facebook eller lapp i postkassa i Nordlissetta 26, så er det enklere for styret å følge opp.

Pga. mange spørsmål, forhold mellom naboer, forsøpling og forhold i flere vaskerier, har styret måttet banke på mange dører enkeltvis. Det har også vært holdt flere blokkmøter.

Husk også å sjekke temaer på Vibbo, der det finnes svar på veldig mange vanlige spørsmål.

## Diverse

Avvik fra vernerunden er korrigert og lys som var defekt er skiftet. Visse lamper er byttet ut mot nye LED-lamper.

Rulle i NS 20 er utbedret og klar til bruk. Her var det røykutvikling, men elektriker har vært og fikset skaden. Det er også montert brannampuller i søppelskuret ved NV 24.

Det har tidvis vært kaldt vann i varmtvannstanken som betjener Nordtvetveien 8-16. Dette kom av en feil i elskapet, og krevde litt oppfølging.

Nesten alle beboerne i NS 28 gikk sammen på dugnad og malte oppgangen. Resultatet har blitt flott, og styret takker så mye for en fantastisk innsats!

Styret har malt styrerommet i NS26, og skifte ut litt møblement ved å gjenbruke i stedet for å kaste.

Norsk Brannvern hadde ordinær befaring i august. Noen avvik har blitt rettet, og det er viktig at alle bidrar til å holde fellesområder ryddig, da dette er et gjentakende problem som påpekes ved disse befaringene.

Det er mye kjøring på stikkveiene. Husk at det bor mange barn her, og kjør sakte og kun ved behov. Mange kjører kun for å sette av passasjerer, og det er i utgangspunktet ikke tillatt hvis det ikke er spesielle forhold. Parkering utenfor oppganger og på stikkveier er forbudt. Husk at utrykningskjøretøy må kunne komme frem.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 235 739.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 103 117.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeid.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 643 963 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 10 378 677 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn det som var beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Jernb Verkstedarb BL Grorud.

### **Lån**

AL Jernb Verkstedarb BL Grorud har lån i Eika.

Lån 1: Annuitet, flytende rente på 1,8%

Lån 2: Annuitet, 1,7% fast rente fram til 15.09.25

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Al Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern





kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 31. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>10 976 039</b>	<b>5 087 658</b>	<b>10 976 039</b>	<b>10 378 677</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		643 963	-5 477 589	1 553 950	2 053 450
Tillegg for nye langsiktige lån	16	758	29 461 645	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 242 083	-18 095 675	-1 247 000	-1 265 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-597 362</b>	<b>5 888 381</b>	<b>306 950</b>	<b>788 450</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>10 378 677</b>	<b>10 976 038</b>	<b>11 282 989</b>	<b>11 167 126</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	10 958 837	11 923 147
Kortsiktig gjeld	-580 160	-947 109
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 378 677</b>	<b>10 976 038</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 132 402	5 969 184	5 969 000	6 332 000
Innbetalinger		95 137	58 882	0	0
Andre inntekter	3	8 200	7 870	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 235 739</b>	<b>6 035 936</b>	<b>5 969 000</b>	<b>6 332 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-119 457	-106 187	-105 000	-105 500
Styrehonorar	5	-375 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-7 745	-6 563	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-146 250	-142 198	-146 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-4 506	-13 860	-30 000	-15 000
Kontingenter		-2 450	-2 450	-2 050	-2 050
Drift og vedlikehold	8	-1 627 554	-8 162 740	-800 000	-601 000
Forsikringer		-57 111	-94 279	-100 000	-106 000
Festeavgift		-316 569	-316 569	-317 000	-317 000
Kommunale avgifter	9	-560 346	-549 767	-555 000	-578 000
Energi/fyring		-967 685	-591 087	-700 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-489 316	-457 573	-470 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-429 127	-284 617	-374 000	-350 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 103 117</b>	<b>-11 027 890</b>	<b>-3 909 050</b>	<b>-3 794 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 132 622</b>	<b>-4 991 954</b>	<b>2 059 950</b>	<b>2 537 450</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 096	30 482	0	0
Finanskostnader	12	-512 755	-516 117	-506 000	-484 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-488 659</b>	<b>-485 635</b>	<b>-506 000</b>	<b>-484 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>643 963</b>	<b>-5 477 589</b>	<b>1 553 950</b>	<b>2 053 450</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		643 963	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-5 477 589		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 152 954	20 152 954
Andre varige driftsmidler	14	204 605	204 605
Aksjer og andeler	15	2 200	2 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 359 758</b>	<b>20 359 758</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		97	9 007
Kundefordringer		27 312	35
Forskuddsbetalte kostnader		126 958	120 070
Driftskonto OBOS-banken		702 683	365 984
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 512	672
Sparekonto OBOS-banken		10 100 276	11 427 380
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 958 837</b>	<b>11 923 147</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 318 595</b>	<b>32 282 906</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Opptjent egenkapital		2 042 840	1 398 877
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 052 140</b>	<b>1 408 177</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 778 589	29 019 914
Borettsinnskudd	17	803 400	803 400
Annen langsiktig gjeld		104 306	104 306
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 686 295</b>	<b>29 927 620</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 042	77 302
Leverandørgjeld		98 330	617 241
Skyldige offentlige avgifter	18	2 739	1 729
Påløpte renter		45 144	42 941
Påløpte avdrag		102 819	102 748



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

Felleskostnader	6 099 402
Parkering	33 308
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 132 710</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-308
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 132 402</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	7 800
P-plass	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 200</b>

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

Ordinær lønn	-38 970
Annen lønn, ikke feriepenger	-15 000
Påløpte feriepenger	-3 975
Arbeidsgiveravgift	-61 044
Yrkesskadeforsikring	-468
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-119 457</b>

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 2020/2021, og er på kr 375 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 567, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 745.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 506
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 506</b>

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

Prosjektledelse	-56 250
Bjerke Rør	-1 357 934
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 414 184</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-19 526
Drift/vedlikehold VVS	-32 244
Drift/vedlikehold elektro	-21 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 663
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-66 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 137
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 458
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 446
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 627 554</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-363 825
Renovasjonsavgift	-196 521
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-560 346</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 740
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 669
Verktøy og redskaper	-1 925
Telefon-/kontormaskiner	-600
Driftsmateriell	-232
Lyspærer og sikringer	-1 780
Vaktmestertjenester	-37 049
Renhold ved firmaer	-174 968
Snørydding	-146 836
Andre fremmede tjenester	-320
Trykksaker	-1 180
Andre kostnader tillitsvalgte	-567
Andre kontorkostnader	-1 743
Porto	-1 268
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 533
Bank- og kortgebyr	-3 843
Velferdskostnader	-875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-429 127</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 896
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 200
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 096</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-364 211
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-148 476
Renter på leverandørgjeld	-68
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-512 755</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	10 525	10 525
Inventar		
Tilgang 2001	194 080	194 080
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>204 605</b>

Driftsmidler avskrives ikke.

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

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

Balansført verdi: 2 200



**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA (JBF) lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-20 430 000	
Nedbetalt tidligere	283 770	
Nedbetalt i år	858 058	
		-19 288 172

EIKA (JBF) lån 4

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 15.09.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	126 316	
Nedbetalt i år	383 267	
		-8 490 417

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-27 778 589</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957		-803 400
------------------	--	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-803 400</b>
----------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-1 512
Skyldig arbeidsgiveravgift		-1 227

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-2 739</b>
---	--	---------------

---

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-3 975
Avsatte/periodiserte innt/kost		-400
Gebyrer		280
Påløpte kostnader		-233 991

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-238 086</b>
-----------------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	803 400
Pantelån	27 778 589
Påløpte avdrag	102 819
<b>TOTALT</b>	<b>28 684 808</b>

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

Bygninger	20 152 954
<b>TOTALT</b>	<b>20 152 954</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Jernbanepersonalets Forsikring med polisenummer 983130. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS — Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.22

**Selskapsnummer:** 7733 **Selskapsnavn:** AL Jernb Verkstedarb BL Grorud

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Jane Hillerøy og Torbjørn Myhre velges.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

For

Mot

**Sak 5 Gjeninnføre betaling for bruk av fellesvaskerier**

Styret henter inn priser på passende systemer. Hvis prisen ikke er for høy og administrasjonen er forholdsvis enkel, monteres betalingsutstyr.

For

Mot

**Sak 6 Bruk av tørkebåser til sykkelparkering**

Én halvdel av hver tørkebås i hhv. Nordtvetveien og Nordlisletta brukes til sykkelparkering i sommer. Det vil bli vurdert om sykkelparkering videreføres etter årets sykkelsesong.

For

Mot

**Sak 7 Callinganlegg med kamera og nøkkelbrikke**

Styret henter inn tilbud på å bytte ut calling og få med kamera og nøkkelbrikker for å åpne ytterdøren.

For

Mot

**Sak 8 Male blokkenes fasader**

Styret henter inn tilbud på maling av fasadene.

For

Mot

### **Sak 9 Male oppgangene**

Styret henter inn tilbud på maling av oppganger, hvis det ikke er økonomisk hensiktsmessig kan maling av oppganger gjøres ved dugnad.

For

Mot

### **Sak 10 Sette i stand lekeplass**

Styret henter inn tilbud på montering av noen lekemuligheter og benker.

For

Mot

### **Sak 11 Opprette felles grillplass**

Styret henter inn priser på ulike muligheter og plasseringer av grillplass vurderes.

For

Mot

**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Jane Hillerøy

**Styremedlem** (2 skal velges)

Reidun Svendsen

Torbjørn Myhre

**Varamedlem** (3 skal velges)

Agnar Sønderby Pedersen

Helge Carlsen

Irene Ullerflaen

Leonora Mariza Oppedal

**Valgkomite** (2 skal velges)

Erik Svendsen

Trond Ullerflaen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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