



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 456 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 093 020	4 882 381
Sum inntekter		5 093 020	4 882 381
Kostnader			
Lønnskostnad		173 828	158 028
Annen driftskostnad		2 961 960	4 405 033
Sum kostnader		3 135 788	4 563 061
Driftsresultat		1 957 232	319 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 751	17 792
Sum finansinntekter		48 751	17 792
Annen finanskostnad		1 300 821	839 546
Sum finanskostnader		1 300 821	839 546
Netto finans		-1 252 070	-821 754
Resultat før skattekostnad		705 162	-502 434
Årsresultat		705 162	-502 434
Totalresultat		705 162	-502 434
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		705 162	-502 434
Sum overføringer og disponeringer		705 162	-502 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 344	31 274
Sum fordringer		62 344	31 274
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 878	2 238 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 878	2 238 732
Sum omløpsmidler		1 704 222	2 270 006
SUM EIENDELER		1 704 222	2 270 006

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 328 070	20 033 233
Sum opptjent egenkapital		-19 328 070	-20 033 233
Sum egenkapital		-19 328 070	-20 033 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 577 880	22 113 637
Sum annen langsiktig gjeld		20 577 880	22 113 637
Sum langsiktig gjeld		20 577 880	22 113 637
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		154 101	6 119
Leverandørgjeld		213 318	120 028
Annen kortsiktig gjeld		86 993	63 455
Sum kortsiktig gjeld		454 412	189 602
Sum gjeld		21 032 292	22 303 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 704 222	2 270 006



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517112

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 456 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 975 456 315
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 093 020	4 882 381
Sum inntekter		5 093 020	4 882 381
Kostnader			
Lønnskostnad		173 828	158 028
Annen driftskostnad		2 961 960	4 405 033
Sum kostnader		3 135 788	4 563 061
Driftsresultat		1 957 232	319 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 751	17 792
Sum finansinntekter		48 751	17 792
Annen finanskostnad		1 300 821	839 546
Sum finanskostnader		1 300 821	839 546
Netto finans		-1 252 070	-821 754
Resultat før skattekostnad		705 162	-502 434
Årsresultat		705 162	-502 434
Totalresultat		705 162	-502 434
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		705 162	-502 434
Sum overføringer og disponeringer		705 162	-502 434



Organisasjonsnr: 975 456 315
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 344	31 274
Sum fordringer		62 344	31 274
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 878	2 238 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 641 878	2 238 732
Sum omløpsmidler		1 704 222	2 270 006
SUM EIENDELER		1 704 222	2 270 006
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 328 070	20 033 233
Sum opptjent egenkapital		-19 328 070	-20 033 233



Sum egenkapital	-19 328 070	-20 033 233
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 577 880	22 113 637
Sum annen langsiktig gjeld	20 577 880	22 113 637
Sum langsiktig gjeld	20 577 880	22 113 637
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	154 101	6 119
Leverandørgjeld	213 318	120 028
Annen kortsiktig gjeld	86 993	63 455
Sum kortsiktig gjeld	454 412	189 602
Sum gjeld	21 032 292	22 303 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 704 222	2 270 006



Organisasjonsnr: 975 456 315
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1267

Ila Kv I Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Ila Kv I Boligsameie

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:

10. april 2024 kl. 17:00, Ila Skole Personalrommet.

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.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tilligsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ila Kv I Boligsameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik fra OBOS

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

Styrets innstilling

Foreslår at Alexander Aalvik fra OBOS fører protokoll

Forslag til vedtak

Foreslår at Alexander Aalvik fra OBOS fører protokoll.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1257 Årsrapport 18 mars.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 7

Valg av tillagsvalgte

Innstilling



Jarle Winge

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Haavie

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Winge
- Marte Sollie

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pernille Irgens



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Haavie	Herman Foss' Gate 29 A
Styremedlem	Petter Øhlckers	Fougstads Gate 30
Styremedlem	Guro Fon Klyve	Fougstads Gate 34
Styremedlem	Loritha Magnussen	Fougstads Gate 26
Styremedlem	Pernille Irgens	Herman Foss gate 28
Varamedlem	Jarle Alexander Winge	Herman Foss Gate 27
Varamedlem	Mina Nordskog	Fougstads Gate 28

Valgkomiteen

Sigrun Aker Nordeng	Fougstads Gate 34
Andreas Hasselknippe	Herman Foss gate 27

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.

Generelle opplysninger om Ila Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

Ila Kv I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975456315, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

59
21
9

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret for sameiet har hatt 6 styremøter siden sammensetting av nytt styre. Av viktige saker som har fulgt styret gjennom året er oppfølging av følgende saker på årsmøtet i 2023: 1.) Sparetiltak., 2.) Radonmåling av kjellere 3) Rensing av luftrør, 3) Ny vaktmesteravtale/Trappevaskavtale 4.) Brannsikkerhetstiltak, 5.) Installering av vannmålere. 6.) Samarbeid med tilstøtende sameier.

De viktigste sakene som styret har jobbet med i 2022 er:

Sparingstiltak for sameiet.

Sameiet har i året som har gått prøvd å implementere kostnadsbesparende tiltak. Etter omfattende fasadeoppussing har sameiet forholdsvis stor gjeld, og med tanke på den høye rentesatsen, blir store deler av inntektene våre på å betjene lånet. Styret har derfor prøvd å innføre sparestiltak og nedbetalte lån. I denne sammenhengen har vi gjennomgått sameiets avtaler for å identifisere mer kostnadseffektive alternativer. Dette har inkludert forsikringsavtaler, låneavtaler og avtaler knyttet til vaktmester og renhold, hvor vi har funnet nye leverandører som tilbyr like gode tjenester til lavere kostnader. Installering av vannmålere vil forhåpentligvis også kunne gi oss lavere utgifter til vann og avløp.

Radonmålinger av kjellere.

I april gjennomførte vi radonmålinger i samtlige leiligheter i sameiet. Dette initiativet ble tatt etter at det ble oppdaget høye radonnivåer i kjelleren til et bygg på den andre siden av Fougstadsgate. Flertallet av målerne ble returnert, og heldigvis avdekket vi at kun én kjeller hadde et for høyt radonnivå. Hovedårsaken til dette var at ett av rommene våre hadde vært låst, et rom som fungerer som verksted. Dette låste rommet hindret luftsirkulasjonen. Sameiet har planer om å erstatte alle ventilatorene i kjellerne i tiden som kommer. Dette tiltaket vil ikke bare redusere fuktighetsnivået i kjellerne, men også senke radonnivået.

Rensing av luftrør:

Ventilasjonssystemet i sameiet har ikke blitt inspisert eller rengjort på svært lang tid. Styret vedtok derfor å gjennomføre en grundig kontroll og rensing av samtlige ventilasjonsrør i bygget. Alle rørene ble undersøkt og renset. Det ble avdekket at mange av leilighetene har dekket til lufteventiler noe som gjør at ventilasjonen ikke fungerer optimalt. Det ble også avdekket at en boenhet hadde koblet kjøkkenviften direkte til ventilasjonsrørene. Styret har tatt kontakt med berørte beboere, og disse tilkoblingene blir fjernet.

Vaktmester/Trappevask:



Myhre, som har levert vaktmestertjenester til bygget de siste årene, valgte å avslutte avtalen med sameiet i 2023. Etter nøye vurderinger og innhenting av flere tilbud fra andre vaktmesterselskaper, har vi inngått en avtale med Vaktmester Andersen for vaktmestertjenester. De vil gjennomføre ukentlige inspeksjonsrunder og rapportere om eventuelle oppgaver som må utføres. Selskapet jobber også med en løsning der behov kan meldes direkte til dem, men denne løsningen er foreløpig ikke implementert. Inntil videre må eventuelle vaktmesterbehov meldes til styret.

Sameiet har også inngått en avtale med Vaktmester Andersen om trappevask. Denne leverandøren er betydelig rimeligere enn den tidligere leverandøren, Rene Trapper. Vi har forsikret oss om at de ansatte har gode arbeidsforhold med betaling i henhold til tariff og like rettigheter som hos Rene Trapper.

Salg av loft:

Sameiet har solgt loftarealer til to beboere som har valgt å utnytte muligheten til å bygge ut loftet. Disse midlene vil i all hovedsak bidra til nedbetaling av gjeld. Det er også andre positive aspekter ved loftssalg. Når beboere bygger ut loftet gir det sameiet anledning til å inspisere loftarealene for eventuell sopp- og råteskader. Arealene vil bli oppgradert, takene sjekket og isolert.

Brannsikkerhetstiltak:

I 2022 gjennomførte sameiet en grundig gjennomgang av alle brannslukningsapparater, både hos hver enkelt beboer og de som står i fellesområder. Det er påbudt å sjekke alle fellesapparater årlig og apparatene til beboere hvert femte år. Sameiet har besluttet å installere ett brannslukningsapparat i hver etasje i oppgangene. Dette vil gjøre det både enklere og mer kostnadseffektivt å utføre årlige sjekker. Deltakelse fra beboere som ønsket å plassere sitt eget apparat i oppgangen under en dugnad har bidratt til betydelige besparelser.

Vannmålere:

Med betydelige økninger i vann- og avløpsutgifter de kommende årene, har sameiet valgt å installere vannmålere på alle inntak i bygget. Dette vil sørge for at sameiet kun betaler for faktisk forbruk, og ikke basert på gjennomsnittsberegninger. Vi forventer at dette tiltaket vil føre til betydelig lavere utgifter til vann og avløp i årene som kommer.

I forbindelse med innhenting av ny vaktmesteravtale har Sameiet Ila Kvartal gått sammen med Ila Kvartal 5 for å finne den gunstigste avtalen. Vi har også samarbeidet med nabobyggene våre da vi inngikk avtale om installasjon av vannmålere. Det er gunstig å fortsette dette samarbeide, da vi sammen utgjør dobbelt så mange beboere og kan presse priser ned.

Dugnader

Det har blitt gjennomført to dugnader i 2022. Fokus har vært på å fjerne søppel i fellesarealer. Det ble kastet store mengder søppel på vårdugnaden, men det er fortsatt



mange kjellere og loft der fellesarealer er fulle av gjenstander. Styret minner om at det av brannhensyn ikke er tillatt å lagre eller sette igjen ting i oppgangene. Fellesarealene på loft og i kjellerne skal kun brukes til midlertidig lagring og at ting som settes der må merkes med navn og seksjonsnummer.

Beplantning

Som konsekvens av fasaderehabiliteringen ble alle buskvekster på fremsiden av nedre gård klippet ned. Styret engasjerte Bygartnerene til å ta vekk de gamle røttene og plante nye busker sommeren 2022. Ila av våren 2023 vil de samme gartnerne se på utbedringer på syrintrærne våre som har vært uten regelmessig vedlikehold over mange år. Dette har ført til at flere av trærne holdes fast ved belter, støttet opp med planker o.l. Dette er ikke en langsiktig løsning og Bygartnerne skal se på hva som kreves for at trærne kan holde seg godt videre fremover.

Fellesvaskeri

Sameiet har to fellesvaskerier, i nedre og øvre gård. Det gjøres fortløpende reparasjoner og utføres nødvendig vedlikehold av vaskemaskiner. Fellesvaskeriet fungerer ved at beboere reserverer «vasketid» ved å henge opp lås(er) på vasketavle i fellesvaskeriene, disse klippes periodevis da mange beboere flytter ut og gamle låser blir hengende.

Styret skal kartlegge hvem som bruker fellesvaskeriene og fordele utgiftene på disse.

Kjellerlokaler.

I ordensregler for sameiet, i pkt 10, står det:” Beboerne bestemmer selv over fellesrommene i kjelleren.” I enkelte oppganger har man benyttet seg av denne muligheten, som i Fgt. 24 og 32. Styret oppmuntret beboere i oppganger til å benytte seg av den mulighet som gir seg av ordensreglene. – Det er viktig at styret er orientert om bruk og at nødvendig avklaring med styret skjer der hvor tiltaket krever bruk av strøm.

Ringeklokker/ callinganlegg

Systemet i gården for ringeklokker og calling-anlegg er gammelt og fungerer ikke fullstendig i alle oppganger. Styret har ikke funnet å kunne prioritere full utskifning av anlegget. I årsberetning for 2015 presenterte styret følgende praksis for utskifning, denne praksis gjelder fortsatt:

Styret mener at det er et minimumskrav at a) det er mulig å låse opp oppgangsdør fra leilighet og b) at det er én-veis- kommunikasjon fra gate til leilighet (man må kunne vite hvem man låser opp for). I oppganger hvor ringeklokke/ calling-anlegg ikke innfrir dette minimumskrav, vil anlegget oppgraderes. Ved oppgradering legges det inn mulighet for video-funksjonalitet. Dersom den enkelte beboer ønsker videofunksjonalitet i sin leilighet, der hvor det foretas oppgradering, må beboer selv bekoste dette.

Innkjøp av utstyr til dugnad og utlån

Styret har de seneste årene gjort mindre innkjøp av maskiner til bruk på dugnad. Dette er også maskiner seksjonseiere kan låne ved mindre jobber i egen boenhet eller i



kjellerbod: Høytrykksspyler, industristøvsuger (også til vann), luftavfukter. Ta kontakt med styret ved ønske om lån av utstyr.

Informasjonsflyt fra styret

Styret ønsker å og holde beboerne oppdatert på hvilke saker som vi jobber med. Det vil gjøre folk mer bevisst på hva husleien går til, og hvilke utfordringer som står foran oss. Vi vil bruke Obos sin plattform VIBBO til dette formålet. Det har blitt opprettet en facebook- side for beboerne som er et mer lavterskeltilbud der folk kan diskutere seg imellom.

Andre enkeltsaker

- Årlig inspeksjon og rens av takrenner har også blitt gjort i 2023.
- Beboere kan kjøpe ytterligere nøkler til sin oppgang ved behov, ta kontakt med styreleder. Fra og med 2018 er pris per nøkkel satt opp til kr 400,00 per stykk.

Hjemmeside for sameiet

Sameiets hjemmeside er: [Ila Kv I Boligsameie \(vibbo.no\)](https://vibbo.no).

Vibbo er Obos sin nettløsning for informasjon og kontakt mellom styret og sameiet. På Vibbo må man registrere seg for å få tilgang til siden. Styret oppfordrer samtlige beboere til å gjøre det.

Vi ber alle beboere benytter sameiets nye hjemmeside før de henvender seg til styret med praktiske spørsmål – kan godt være at du finner svar på dine spørsmål der.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.249.810.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ila Kv I Boligsameie.

Lån

Ila Kv I Boligsameie har lån i Obos.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 sameiets 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. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 67CE0-5E36I-XZOGT-A66P3-6W35A-IE6MW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-03-16 16:43:46 UTC



Penneo DokumentID: 67CE0-5E36f-XZOGT-A66P3-6W35A-E6WW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

15 av 26

1257 A.Årsrapport 18 mars.pdf



BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1
ORG.NR. 975 456 315, KUNDENR. 1267

RESULTATREGNSKAP

	Not	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	e	2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 683 495	4 461 156	4 495 000	4 720 000
Andre inntekter	3	409 525	421 225	55 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 093 020	4 882 381	4 550 000	4 720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 481	-19 528	-19 528	-22 000
Styrehonorar	5	-152 347	-138 500	-138 500	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 270	-16 203	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-159 475	-153 340	-121 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-76 230	-127 414	-40 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-516 915	-1 717 465	-251 000	-510 000
Forsikringer		-330 051	-307 651	-330 000	-363 000
Festeavgift		-166 534	-166 534	-142 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-1 098 420	-974 526	-1 067 000	-1 275 000
Energi/fyring		-67 066	-78 047	-110 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 272	-201 540	0	-4 000
Andre driftskostnader	10	-531 727	-662 314	-667 500	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 135 788	-4 563 061	-2 899 528	-3 137 500
DRIFTSRESULTAT		1 957 232	319 320	1 650 472	1 582 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 751	17 792	0	0



11

Ila Kv I Boligsameie

Finanskostnader	12	-1 300 821	-839 546	-1 051 000	-1 461 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 252 070	-821 754	-1 051 000	-1 461 000
ÅRSRESULTAT		705 162	-502 434	599 472	121 500

Overføringer:

Udekket tap	0	-502 434			
Reduksjon udekket tap	705 162		0		

BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1 ORG.NR. 975 456 315, KUNDENR. 1267

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		44 573	29 620
Forskuddsbetalte kostnader		17 771	1 654
Driftskonto OBOS-banken		1 129 610	270 320
Sparekonto OBOS-banken		512 268	1 968 412
SUM OMLØPSMIDLER		1 704 222	2 270 006
SUM EIENDELER		1 704 222	2 270 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-19 328 070	-20 033 233
SUM EGENKAPITAL		-19 328 070	-20 033 233



GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	20 577 880	22 113 637
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 577 880	22 113 637

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		86 993	63 455
Leverandørgjeld		213 318	120 028
Påløpte renter		122 853	6 119
Påløpte avdrag		31 248	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		454 412	189 602

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 704 222	2 270 006
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Boligsameiet Ila Kvartal 1

Anders Haavie/s/

Petter Øhlckers/s/

Pernille M. Ståhr Irgens/s/

Guro Fon Klyve/s/

Loritha Magnussen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.



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. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 683 495
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 683 495

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Salg av loftsareal	402 725
Nøkler	6 800
SUM ANDRE INNETEKTER	409 525

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -21 481

SUM PERSONALKOSTNADER -21 481

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 152 347.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 811, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 270.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -53 906

OPAK AS -9 255

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -13 069

SUM KONSULENTHONORAR -76 230

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -78 828

Drift/vedlikehold VVS -79 746

Drift/vedlikehold elektro -14 694

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -37 725

Drift/vedlikehold brannsikring -154 871

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -3 516

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -115 500



15

Ila Kv I Boligsameie

Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 036
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-516 915

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-752 636
Feieavgift	-9 690
Renovasjonsavgift	-336 093
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 098 420

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-43 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 458
Vaktmestertjenester	-301 897
Renhold ved firmaer	-138 500
Snørydding	-8 756
Gressklipping	-12 361
Andre fremmede tjenester	-2 307
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 811
Andre kontorkostnader	-347
Bank- og kortgebyr	-3 662
Velferdskostnader	-5 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 727

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 962
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 856
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 933
SUM FINANSINNTEKTER	48 751

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-241 071
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 059 750
SUM FINANSKOSTNADER	-1 300 821

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017	-5 467 182
Nedbetalt tidligere	1 221 043



17

IIa Kv I Boligsameie

Nedbetalt i år	1 283 927	
		-2 962 212
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
	-18 000	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere	132 502	
Nedbetalt i år	251 830	
		-17 615
		668
		-20 577
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		880



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1363098-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Rehabilitering av fasader og piper	
2010	Utskiftning av soilrør	
2007	Utskiftning av soilrør	
2005	Installasjon brannvarsling	
2005	Branntetting og oppjustering el-anl.	Noe fasadepuss ifbm taket. Oppg.HF 21 oppuss + nye postkasser
2004 - 2005	Rehabilitering av tak og røropplegg	Skiftet alle tak samt kjøkkenavløp F 34 HF 21-23 og delv 29 resten filmet og spylt.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1267 Selskapsnavn: Ila Kv I Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.