



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 516 503  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A  
Forretningsadresse: 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 793 609	5 981 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 793 609</b>	<b>5 981 227</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		267 336	251 783
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 293	9 293
Annen driftskostnad		4 553 815	4 841 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 830 444</b>	<b>5 102 373</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 963 165</b>	<b>878 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 673	46 569
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 673</b>	<b>46 569</b>
Annen finanskostnad		187 586	155 521
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>187 586</b>	<b>155 521</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 913</b>	<b>-108 952</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 838 252	769 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 735	27 028
Sum varige driftsmidler		2 983 499	2 992 792
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 983 499	2 992 792
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 412	12 466
Sum fordringer		37 412	12 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 063 810	1 159 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 063 810	1 159 199
Sum omløpsmidler		2 101 222	1 171 665
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 084 721</b>	<b>4 164 457</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 800</b>	<b>44 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 536 116	
Udekket tap			302 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 536 116</b>	<b>-302 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 580 916</b>	<b>-257 336</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 916 547	4 102 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 916 547</b>	<b>4 102 350</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 916 547</b>	<b>4 102 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 012	989
Leverandørgjeld		414 457	288 561
Annen kortsiktig gjeld		56 789	29 893
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>587 258</b>	<b>319 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 503 805</b>	<b>4 421 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 084 721</b>	<b>4 164 457</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359786

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 516 503  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A  
Forretningsadresse: 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

#### 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, 02.05.2024



Organisasjonsnr: 951 516 503  
BORETTSLAGET ILA KV II A

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 793 609	5 981 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 793 609</b>	<b>5 981 227</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		267 336	251 783
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 293	9 293
Annen driftskostnad		4 553 815	4 841 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 830 444</b>	<b>5 102 373</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 963 165</b>	<b>878 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 673	46 569
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 673</b>	<b>46 569</b>
Annen finanskostnad		187 586	155 521
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>187 586</b>	<b>155 521</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 913</b>	<b>-108 952</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 838 252	769 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>



Organisasjonsnr: 951 516 503  
BORETTLAGET ILA KV II A

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 735	27 028
Sum varige driftsmidler		2 983 499	2 992 792
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 983 499	2 992 792
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 412	12 466
Sum fordringer		37 412	12 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 063 810	1 159 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 063 810	1 159 199
Sum omløpsmidler		2 101 222	1 171 665
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 084 721</b>	<b>4 164 457</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
Sum innskutt egenkapital		44 800	44 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 536 116	
Udekket tap		302 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 536 116</b>	<b>-302 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 580 916</b>	<b>-257 336</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 916 547	4 102 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 916 547</b>	<b>4 102 350</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 916 547</b>	<b>4 102 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	116 012	989
Leverandørgjeld	414 457	288 561
Annen kortsiktig gjeld	56 789	29 893
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>587 258</b>	<b>319 443</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 503 805</b>	<b>4 421 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 084 721</b>	<b>4 164 457</b>



Organisasjonsnr: 951 516 503  
BORETTLAGET ILA KV II A

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5466

Borettslaget Ila Kv II A



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Ila Kv II A

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:

19. mars 2024 kl. 18:00, Ila skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Ila Kv II A



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

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.



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

### Vedlegg

1. 5466 årsrapport 2024.pdf

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.

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

Sak 6

## Loftsutbygging

Forslag fremmet av:  
Lene Lykke Erichsen og Alexander Gaugstad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vi ønske å fremme en sak til årsmøtet hvor vi ber om generalforsamlingens tillatelse til å bygge ut loftet over vår leilighet i Fougstads gate 43 (H0401). En slik utbygging vil skje i tråd med reglementet for loftsutbygging i borettslaget og innenfor den eksisterende leilighetsgrensen. Dersom generalforsamlingen støtter forslaget vil vi sende søknad til styret med det underlaget som kreves for å gi nødvendig videre tillatelse.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forespørsler om å bygge ut loft innenfor gjeldende regelverk bør godkjennes.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Lene Lykke Erichsen og Alexander Gaugstad, eiere av andelsnr. 80 i Fougstads gate 43, fullmakt til å søke styret om utbygging av loft over sin leilighet. Denne fullmakten vil gjelde frem til neste årsmøte. Dersom søknad ikke er sendt styret eller godkjent innen denne tidsfristen må generalforsamlingen gi ny fullmakt, og det vil da være åpent for andre beboere å søke om tilsvarende fullmakt.

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 300.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 234 300

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Gaugstad

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Amundsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kathrine Stangeland
- Pål Lorentzen

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alexander Tufta Gaugstad	Fougstads Gate 43
Styremedlem	Øystein M Amundsen	Fougstads Gate 39
Styremedlem	Nora Furuholmen	Fougstads Gate 33 B
Styremedlem	Gisle Halvorsen	Fougstads Gate 39
Styremedlem	Monika Maslanka Kozikiwska	Fougstads Gate 41
Varamedlem	Pål Holmeefjord Lorentzen	Fougstads Gate 47
Varamedlem	Kathrine Stangeland	Fougstads Gate 31

### Valgkomiteen

Pål Dybwik	Fougstads Gate 29
Elisabeth Holm	Fougstads Gate 37

### 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 Borettslaget Ila Kv II A

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Borettslaget Ila Kv II A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951516503, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219	62	64	66	68	69
70	71	72	73	74	75
76	77	78	79	80	

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

Borettslaget Ila Kv II A har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Generelt

Det er nok en gang en glede for styret å melde om at Ila kvartal 2a er et godt sted å bo! Vi bor i et borettslag midt i Oslo i en vakker bygård med flotte hager, og vi har et godt naboskap selvom det bor mange mennesker med forskjellige bakgrunner og situasjoner i de 131 enheten. Det er godt oppmøte på dugnader, og man viser generelt både samarbeidsvilje og initiativ for at vi alle skal ha det bra, og at det er pent og hyggelig rundt oss. La oss fortsette med dette!

Styret har likevel bemerket seg noe misnøye over hvordan enkelte saker håndteres av styret. Dette gjelder spesielt siden styret over en periode har vært restriktiv i hva man har brukt penger på. Styret ønsker å informere om at dette kommer av at vi har prioritert økonomisk edruelighet over en toårsperiode som følge av flere årsaker. Det har vært en lengre periode for alle i Norge hvor man har opplevd svært raskt økende utgifter på alle fronter, styret ønsket derfor å begrense borettslagets utgifter for å begrense økningene i fellesutgifter så mye som mulig. Videre har styret laget en vedlikeholdsplan for borettslaget som går over flere år. Tilbake i 2021 og 2022 så ble fasaden i borettslaget fikset, men det ble den gangen kun malt over de enkelte utbedringene. For å sikre at arbeidet skal ha best mulig holdbarhet så ønsker styret derfor å bygge opp kapital til å kunne helmale fasaden - helst uten å ta opp ytterligere lån. Dette er planlagt utført i 2025. Det er også hovedårsaken til at styret har vært restriktive i de mange forespørslene knyttet til lokale maleoppdrag på fasaden. Styret vil også informere om at det er mulig å gjøre mindre malejobber på dugnad hvor borettslaget stiller med maling i perioden frem til helmaling kan skje. Generelt er styret svært positive til alle ønsker og initiativ som bidrar til at det skal være så pent som mulig rundt oss, og vi bidrar gjerne med å dekke eventuelle utgifter til materialer. Håper dette var oppklarende, men styret ønsker også å invitere til ytterligere prat rundt temaet i forlengelsen av årsmøtet hvis det er ønske og behov for dette.

Styret ønsker også å minne alle beboere på følgende punkter:

- Informer godt og ta hensyn om du skal ha selskap hjemme eller i bakgården.
- Plukk opp søppel og matrester etter selskapet ditt, rydd møbler på plass.
- Matrester skal aldri kastes på bakken, det skal i søppelbøtter.
- Rydd opp leker etter barna når dagen er over.
- Ikke la hunden eller katten gjøre fra seg i hagene.
- Ikke la bakdøren stå åpen uten tilsyn.
- Hold orden i søppelskurene, ingen andre ønsker å rydde etter deg.
- Ikke sett fra deg rot og søppel i fellesarealene, ikke legg fra deg uønsket post.
- Det er ikke lov å oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene.
- Informer godt og ta hensyn ved støyende arbeider i leiligheten.
- Unngå å røyke på balkongene.
- Følg elementære regler og ta hensyn!



## Økonomi

Ila kvartal 2a har en solid økonomi og styret har over flere år jobbet for å holde borettslagets utgifter og dermed felleskostnadene nede.

Borettslagets driftskostnader påvirkes imidlertid av økningen i det generelle prisnivået og særlig økte rentekostnader og økning i de kommunale avgiftene har stor betydning for borettslagets økonomi. Økningen i de kommunale avgiftene har vært betydelig og borettslagets utgifter knyttet til kommunal avgift har økt mer enn den generelle prisstigningen. For Ila kvartal 2a har de kommunale avgiftene økt fra kr 1 436 233 i 2022 til kr 1 794 726 i 2023 og forventes å øke til kr. 2 042 450 i 2024. Installasjon av vannmålere i alle oppganger og ny avtale om vaktmestertjenester er blant tiltakene for å redusere borettslagets løpende utgifter.

Til tross for høy prisstigning ble felleskostnadene holdt uendret gjennom 2023, men fra og med mai 2024 har styret varslet en økning av felleskostnadene med 5%.

Salg av loftsarealet i oppgang 41 bidro med en inntekt på kr 696 000 i 2023-regnskapet.

Gjennom en moderat pengebruk ønsker styret å opparbeide en økonomisk buffer slik at man i løpet av 2025 kan male borettslagets fasader. Midler fra salg av loftsareal settes av til dette formålet.

## Større vedlikeholdsarbeider

Det har blitt installert vannmålere i alle oppganger utenom Fougstads gate 39 i løpet av vinteren 2023/24. Installasjon av vannmålere ble besluttet etter en utredning i samarbeid med de omliggende bygårdene i Fougstads gate. Installasjonen kommer som en direkte konsekvens av de sterkt økende avgiftene på vann og avløp i Oslo kommune - hvorpå styret håper dette bidrar til å spare beboerne for betydelige utgifter i årene som kommer. Årsaken til at Fougstad gate 39 ikke har fått på plass vannmåler er hovedinntaket forfatning. Vi venter på tilbakemelding av rørlegger på hvordan arbeidet bør håndteres i denne oppgangen. Installasjonen av vannmålerene ble utført av Pilestredet Rør AS etter at styret sammen med tre av våre nabobygårder fikk en svært gunstig totalpris på utførelsen.

## Ny vaktmester

I oktober 2023 så har borettslaget byttet vaktmestertjeneste fra Servicebedriften Myhre til Vaktmester Andersen. Byttet har tvunget seg frem fordi Servicebedriften Myhre la ned vaktmestertjenesten sin, men dette er noe styret har vurdert i flere år for å redusere kostnadene. Styret har samarbeidet med Ila kvartal 1 i prosessen for å sikre oss best mulige betingelser. Det ble hentet inn mange tilbud og tilhørende befaringer for å erstatte denne viktige tjenesten, men valget endte på Vaktmester Andersen. De har veldig gode referanser, noe som ble avgjørende i valget både hos oss og i Ila kvartal 1. I tillegg har vi oppnådd en betydelig billigere løsning enn tidligere, noe som sparer borettslaget for mye penger. Avtalen innebærer at Vaktmester Andersen er ansvarlige for den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Gressklipping, snørydding og trappevask inngår i avtalen.



Overgangen til ny vaktmester kan likevel ikke sies å ha gått helt knirkefritt. Det har vært svak kommunikasjon fra vaktmester sin side - både til styret og til beboerne. Det har også tatt lang tid å få utført en del innmeldte oppgaver. Dette har ført til ekstra mange henvendelser til styret om vaktmester og manglende utførelse av innmeldte saker. Styret ønsket i starten av perioden å gi Vaktmester Andersen tid til å bli kjent i bygården, det er et stort anlegg å bli kjent med og mange oppgaver som skal utføres. Men etter en periode ble det klart at leveransen av vaktmestertjenesten ikke har blitt tilfredsstillende utført. Styret tok derfor kontakt med Vaktmester Andersen for å fremlegge utfordringene som beboere og styret har observert. Vaktmester Andersen la seg helt flat og var enig i all kritikk. De lovet oss en ny fast vaktmester, og at kommunikasjonen skal bedre seg. Styret håper derfor på en bedring i utførelsen av vaktmestertjenesten fremover. Styret oppfordrer også beboerne til å kontakte vår nye vaktmester direkte via mail [joseph.appiah@vaktmesterandersen.no](mailto:joseph.appiah@vaktmesterandersen.no) i stedet for å melde saken til styret via Vibbo. Hvis det fremdeles viser seg vanskelig å få svar anbefaler vi at dere setter styret på kopi i mailen til Vaktmester Andersen. Ytterligere kontaktinformasjon som mobilnummer til vaktmester finnes på Vibbo.

### Enkeltsaker i leiligheter

I takt med økende energipriser, får styret tilsvarende mange henvendelser rundt å bytte vinduer for å hindre varmetap. Styret har en årlig gjennomgang av vinduer som er meldt inn, men det er svært kostbart å bytte vinduer og derfor prioriteres det kun å bytte eldre vinduer. Det ble byttet 5 vinduer i 2023, og nå håper styret at alle vinduer fra 1993 er byttet. Styret har også forhørt seg med fagpersonell i forbindelse med meldingene om trekk og varmetap rundt nyere vinduer. Tilbakemeldingen var at det tettes rundt vinduene i det de monteres, men at tettingen over tid trekker seg sammen og klarer ikke å holde helt tett grunnet de gamle bygårdsveggene våre. De sier videre at det finnes to enkle grep for å minimere både trekk og varmetap - det ene er å ta av listene og tette på nytt mellom karm og vegg, og det andre er å legge inn tetningslist mellom vindu og karm. Flere beboere har utført disse tiltakene allerede med god effekt, men de vil ikke dekkes av felleskapet.

Et annet tema som går igjen er vanskeligheter med fyring i peis. Styret har vært i kontakt med BRE som sier at dette er et kjent problem i gamle bygårder og årsaken ofte er undertrykk i leiligheten. Gamle bygårder er trekkfulle, men de har likevel dårlig ventilasjon og dermed suges luften ut gjennom pipene uten at ny luft blir tilført. BRE anbefaler derfor å ha en liten gløtt på et vindu eller balkongdør akkurat når man skal fyre opp for å sikre god luftgjennomstrøming helt til man har fått tilstrekkelig temperatur i peisen.

Utenom dette vil styret minne om at man også kan melde inn personlige behov til vaktmester for egen regning.

### Innbrudd og portene

Det blir med jevne mellomrom meldt om innbrudd enten i bakgård eller i kjeller. Felles for disse innbruddene er at det ikke virker å være tegn på bruk av brekkjern eller annen fysisk makt for å komme seg inn. Dette tyder på at dører har stått åpne og at uvedkommende enkelt har fått tilgang til våre private områder. Styret vil derfor minne



om viktigheten av å holde både frontdør, bakkdør og portene lukket - spesielt nå som det går mot sommer. Ved problemer med portene eller dørene så må dette meldes til vaktmester.

## **Radon**

Undertrykksventilasjonen som Radonmannen installerte i 2023 viser å virke etter hensikten og verdiene i nummer 37 er nå under tiltaksgrensen. Styre har utredet og vil iverksette ventilering i kjeller i nummer 39 og 41 i 2024. Vi vil måle effekten av disse tiltakene før vi gjør videre vurderinger. Styre vil iverksette tiltak der det nødvendig, men det er større kostnader knyttet til dette så alt kan ikke gjøres med en gang. Radonmannen AS anbefaler også å gjøre dette stykkevis og delt.

## **Callinganlegg**

Utskifting av callinganlegget i gården ble utført i løpet av høsten og vinteren 22/23. Tekniske problemer med anlegget meldes til vaktmester. Ønske om nye navneskilt til ringetablå ved inngangsdør meldes til vaktmester.

## **Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering**

Våren 2022 ble det kjøpt inn nye inn nye felles hagemøbler fra HAY til både øvre og nedre gård. Disse ble plassert på de felles plattingene rundt om i hagene.

Det er startet restaurering av Møblene fra Vestre designet av Aamodt, Øxseth, Moe og Knutsen som er satt ned i Hemmelige Hagen med utskifting av treverk og maling. Huskestativet ble malt på vårdugnaden og det er satt opp ny stor svinghuske i stativet.

Vi blir flere og flere som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensreguleringene nr. 22 og 23 om at det ikke er tillatt å la hunder og katter gjøre fra seg i hagene og at beboere ikke skal kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der.

Firmaet Grønt og Rent AS har siden 2017 beskåret trær og busker i hagene. I 2023 ble det gjort en større beskjæring på busker og trær i Nedre Hage og i området utenfor gjerdet i Hemmelige Hagen. Beskjæringen utføres tidlig vår og på sensommeren ved behov og etter befaring med representant fra Hagegruppa og fra Styret. Dette for å ha en velfrisert hage rett etter sommerferien og utover høsten. Vi fortsetter beskjæring på samme tidspunkt i 2024.

Vår nye vaktmestertjeneste kommer til å ta over klipping av plenen og det skal etter avtalen utføres hver 14. dag eller ved behov gjennom sommeren. Det hentes inn anbud på luking av grusgangene slik at det er letter å holde det ryddig gjennom sommeren også etter vårdugnaden.

Sanden som ble lagt ut for å drenere jordsmonnet i Hemmelige Hagen har gitt resultater og gresset og markblomstene kommer tilbake i de leirete områdene.

Styret oppmuntrer også beboere som har kjøpt inn egne møbler utenfor oppgangene til å pusse opp og male disse ved behov. Styret vil refundere utlegg til maling og utstyr for dette. Ta kontakt med hageansvarlig for dette.



I 2021 ble det kjøpt inn festivalbord og benker som kan brukes til bursdagsfeiringer og lignende. Møblene kan bookes på Vibbo. Vi gjentar også her at disse må tas godt vare på! Møblene skal henges tilbake på veggen etter bruk og være rengjorte og i orden. De er ikke beregnet til å stå ute i vått vær over tid.

Kumlokket i Nedre Hage utenfor nr 29 har blitt restaurert av Vethe Maskin AS med kantstein i avslutningen rundt for beskyttelse mot grus som kan renne ned i kummen.

Plenen rundt sandkassen i Nedre Hage er planert ut og det er lagt ned steinheller som rammer inn sandkassen og gir et ryddigere inntrykk.

Flere beboere har tatt initiativ til å stelle hagene, samt å plante nye planter og stelle bedene ved inngangsdørene i både øvre og nedre gård. Det er hyggelig å se! Felles bålpanne er kjøpt inn og plassert i «den hemmelige hagen» (NB! Skal kun brukes i dette området (ikke oppe ved husveggene) og må ikke brukes ved brannfare/tørre perioder).

Om noen ønsker å ta et initiativ til å plante noen flere bærbusker, ordne opp i et blomsterbed eller lignende så send en forespørsel til styrets hageansvarlig så kan vi bli enige om innkjøp av nødvendig utstyr. Ta det gjerne i forbindelse med vårdugnaden. Husk at nyetablerte planter trenger ekstra stell i form av vanning/luking det første året til de har etablert dype røtter. Dette blir initiativtagers ansvar. For større initiativer ber vi dere skrive en mer omfattende søknad til styret: <https://vibbo.no/borettslaget-ila-kv-ii-a/tema/initiativ-uteomrader>

Styret har etablert en egen gruppe som skal se på oppgradering av bakgårdene og hagene våre. Det har meldt seg seks interesserte beboere som skal se på behov og gode løsninger for vårt felles uterom. Hensikten er å se på eksisterende planløsninger og utnyttelse i bakgårdene samt finne utbedringsløsninger som kommer sameiet og sameierne til gode. Forslaget skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling med kalkyle, omfang, plan for iverksettelse og vedlikehold.

Den beboerinitierte gruppen fikk laget en spørreundersøkelse i 2023 om hagenes bruk, vedlikehold og ønsker for oppgradering. Det kom inn svar fra 31 beboere. Det er sett på hvilke muligheter som finnes for å etablere låsbart sykkelkur i både øvre og nedre hage. Det er foreløpig ikke landet et konkret forslag til løsning, kostnadskalkyle og iverksettelsesplan. I hovedsak er beboere svært fornøyde med hagen slik den er med unntak av plenklipping og stell av grusgangene som gjør at hagen kan se litt rufsete ut i enkelte områder på sensommeren.

Tidligere har vi ryddet opp i eierløse sykler under høstdugnaden og i 2019. Et stort antall ble hentet og gjenbrukt av Mora di AS. Styret oppfordrer alle til å ikke la ubrukte sykler ta opp plass i fellesområder og i hagene.

Det skal ikke kastes juletrær utenfor porten ved Ulvetrappa. Oslo Kommune har egen innsamling av juletrær i begynnelsen av januar og informerer på sine nettsider med dato og sted.



Facebookgruppen «Hagegruppa Ila Kvartal 2A Borettslag» ble opprettet i 2017. Alle er velkomne til å bli med der. Søk opp siden og meld dere inn via Facebook.

Hagegruppa ligger også inne på Vibbo under Grupper og ønsker velkommen til alle som ønsker å engasjere seg og bidra til vedlikehold, stell og bruk av hagene til å melde seg inn her.

### **Fremleie/bruksoverlating**

Per mars 2024 var 4 leiligheter fremleid med tillatelse.

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

For borettslag er adgangen til korttidsoverlating (for eksempel via AirBNB) av hele boligen fastsatt til 30 døgn pr. år (brl. § 5-4). Andelseier vil ha rett til å leie ut i inntil 30 dager i året uten at dette behøver godkjennes av borettslaget. Vi er strenge på at formålet med borettslaget er å tilby bolig, og at fremleie bare tillates der loven sier at den som søker har rett til å få leie ut for en periode.

### **Dugnader og sosiale tiltak**

Dugnadene vår og høst ble gjennomført på vanlig måte og det ble servert pizza og forfriskninger etter avsluttet arbeid. Containerne ble fylt opp og vi fikk ryddet bra i hagene og tømt fellesarealer for rot, båret inn hagemøbler og diverse annet vedlikehold.

Julegrantenningen ble arrangert på tradisjonell måte i desember 2023. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble servert gløgg og pepperkaker og delt ut godteposer til barna, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Det ble også hengt opp julekranser på alle inngangsdørene som det kom mange positive tilbakemeldinger på.

### **Dyrehold**

Styret har siden forrige årsmøte mottatt to søknader om godkjenning av dyrehold. Begge søknadene er godkjent.

### **TV & internett**

Med utgangspunkt i at gjeldende avtale med Nextgentel utløper til høsten og for å sikre at beboerne i borettslaget har et godt internettilbud i årene fremover ble det i fjor igangsatt et arbeid med å innhente tilbud fra ulike nettleverandører. Fra høsten av vil GlobalConnect levere fibernett til borettslaget. Den nye avtalen er bedre tilpasset dagens behov for hastighet på internett og innebærer en betydelig oppgradering av tilbudt hastighet. Det vil komme mer informasjon rundt avtalen utover våren.

NextGentel vil fortsatt være leverandør frem til og med 31.oktober 2024 og dersom du opplever tekniske problemer med internett må du fortsatt ta kontakt med NextGentels kundeservice frem til og med denne datoen.



Det er valgfritt med TV i leiligheten og alle som velger TV får egen faktura direkte fra RiksTV.

### **Solgte leiligheter**

Det ble solgt 11 leiligheter i 2023.

2 i oppg. 51

4 i oppg. 45

2 i oppg. 41a

2 i oppg. 35 og

1 i oppg. 33a

### **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. Det er mange ulike temasider som gir deg informasjon om det meste i borettslaget. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72249089. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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**

Styret har montert slukkeapparater i alle oppganger samt kjeller og loft. Dette er ikke tillatt å fjerne fra tildelt sted med mindre det oppstår brann.

Hver enkelt enhet er selv ansvarlig for å ha tilstrekkelig med slukkeutstyr og brannvarsling inne i leilighetene.

### **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.

Vaktmesteravtalen med Vaktmester Andersen inkluderer om at de følger opp og kontrollerer HMS i vår gård.

### Vaskekjelleren

Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel. Styret har besluttet å oppgradere kjelleren noe, antakeligvis med en ny maskin samt maling. Vi kommer tilbake til hvordan og når dette vil skje. Styret vurderer også å justere prisen noe for å bruke kjelleren for å finansiere oppgraderingen, ettersom dette ikke har blitt gjort på flere år. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Ila Kvartal II A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023/2024	Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.
2022/23	Callinganlegget ble skiftet.
2022	Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
2022	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
2021	Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
2021	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.
2021	Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
2020	Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2019	Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.
2019	Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.
2018	Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.
2018	Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.
2017-2022	Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2



2017	Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 4 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
2017	Omlagging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
2017	Omlagging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
2017	Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.
2016	Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot llatrappa.
2016 - 2017	Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
2015	Nytt fiberanlegg for internett og TV.
2015	Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.
2015 - 2016	Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
2014	Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningskilt montert i alle fellesarealer.
2014	Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.
2014 - 2015	Utskifting av kjeller- og loftsdoorer.
2013	Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein, skadeforebygging m.m., mangler følges opp.
2013	Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.
2012	Maling av vinduer på gatesiden.
2012	Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).
2011	Utebelysning mot gaten ved nr. 43–51.
2011	Skiftet/forsterket portene til hagene.
2011	Reparasjon av gesims ved portal (mot llatrappen).
2008	Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
2008	Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
2007	Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.
2006 - 2007	Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
2006	Utskifting av inngangsdører mot gaten.
2006	Ny sykkelparkering i nedre gård.
2006	Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.
2005	Opprustning av nedre bakgård
2005	Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av loftsareal.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdrag tatt i betraktning er årets resultat 661 742.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 1 010 000.

### 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 Borettslaget Ila Kv II A.

### Lån

Borettslaget Ila Kv II A har tre lån i OBOS banken.

Alle lån har flytende rente på 6,14%.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KV II A

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KV II A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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. 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6B3KA-15SX-MPYOC-JXPJQ-0FZE5-80IK1



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 16:02:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6B3KA-15SX-MPYOC-JXPJQ-0FZES-80KT

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>

20 av 30

5466 årsrapport 2024.pdf



**BORETTSLAGET ILA KV II A**  
**ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>852 222</b>	<b>1 249 516</b>	<b>852 222</b>	<b>1 513 964</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 838 252	769 902	798 943	1 171 550
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 293	9 293	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 185 803	-1 176 489	-1 194 000	-1 232 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>661 742</b>	<b>-397 294</b>	<b>-395 057</b>	<b>-60 450</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 513 964</b>	<b>852 222</b>	<b>457 165</b>	<b>1 453 514</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	2 101 222	1 171 665
Kortsiktig gjeld	-587 258	-319 443
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 513 964</b>	<b>852 222</b>



**BORETTSLAGET ILA KV II A**  
**ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 074 297	5 963 448	5 800 000	6 128 000
Andre inntekter	3	719 312	17 779	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 793 609</b>	<b>5 981 227</b>	<b>5 815 000</b>	<b>6 143 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 036	-31 783	-31 020	-33 000
Styrehonorar	5	-234 300	-220 000	-220 000	-234 000
Avskrivninger	14	-9 293	-9 293	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 519	-17 921	-13 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-198 750	-191 078	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-12 275	-985	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 141 893	-1 703 680	-1 345 000	-1 010 000
Forsikringer		-430 295	-381 002	-419 000	-473 000
Festeavgift		-141 100	-141 100	-141 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 794 726	-1 436 233	-1 616 037	-2 042 450
Energi/fyring		-87 123	-103 279	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 621	-163 876	-169 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-586 512	-702 143	-657 000	-397 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 830 444</b>	<b>-5 102 373</b>	<b>-4 901 057</b>	<b>-4 828 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 963 165</b>	<b>878 854</b>	<b>913 943</b>	<b>1 314 550</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	62 673	46 569	35 000	0
Finanskostnader	12	-187 586	-155 521	-150 000	-143 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-124 913</b>	<b>-108 952</b>	<b>-115 000</b>	<b>-143 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 838 252</b>	<b>769 902</b>	<b>798 943</b>	<b>1 171 550</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 536 116	0		
Reduksjon udekket tap		302 136	769 902		



## BORETTSLAGET ILA KV II A BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	17 735	27 028
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 983 499</b>	<b>2 992 792</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 950	8 966
Forskuddsbetalte kostnader		14 462	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 500
Driftskonto OBOS-banken		1 516 832	496 905
Driftskonto OBOS-banken II		30 000	30 000
Sparekonto OBOS-banken		516 978	632 293
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 101 222</b>	<b>1 171 665</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 084 721</b>	<b>4 164 457</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Opptjent egenkapital		1 536 116	0
Udekket tap		0	-302 136
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 580 916</b>	<b>-257 336</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 916 547	4 102 350
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 916 547</b>	<b>4 102 350</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 789	29 963
Leverandørgjeld		414 457	288 561
Påløpte renter		15 810	989
Påløpte avdrag		100 202	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>587 258</b>	<b>319 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 084 721</b>	<b>4 164 457</b>



Pantstillelse	14 600 000	15 600 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Borettslaget Ila Kv II A

Alexander Tufta Gaugstad

Gisle Halvorsen

Øystein M Amundsen

Nora Furuholmen

Monika Maslanka Kozikiwska

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 507 136
Leietillegg for påbygg	281 493
Eiendomsskatt	271 268
Kjellerlokale	14 400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 074 297</b>

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

Bot, iSekk	4 000
Regnskapskorrigeringer	36
Salg av loftsareal	696 000
Vaskeri	19 276
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>719 312</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-33 036
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 036</b>

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 234 300. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 550, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 519.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 275
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 275</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-385 675
Drift/vedlikehold VVS	-495 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 267
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 537
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-10 246
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 141 893</b>

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

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

Eiendomsskatt	-281 450
Vann- og avløpsavgift	-975 267
Feieavgift	-13 515
Renovasjonsavgift	-524 494
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 794 726</b>

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

Container	-26 454
Verktøy og redskaper	-5 003
Driftsmateriell	-2 985
Lyspærer og sikringer	-5 829
Vaktmestertjenester	-458 033
Vakthold	-31 936
Renhold ved firmaer	-13 917
Snørydding	-12 600
Andre fremmede tjenester	-4 855
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 550
Andre kontorkostnader	-3 362
Bank- og kortgebyr	-5 489
Velferdskostnader	-10 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-586 512</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 220
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 471
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>62 673</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 158
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-72 867
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 172
Renter på leverandørgjeld	-83
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 306
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-187 586</b>

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

Saldo 1.1	2 965 764
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 965 764</b>

Gnr.219/bnr.62 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 31.12.1953.

Bokført tomteverdi i 2016 er tilbakeført til bygninger i 2019 da tomten er festet.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kompostkvern

Tilgang 2021	23 390	
Avskrevet tidligere	-5 290	
Avskrevet i år	-3 341	
		14 759

Vaskemaskin

Kostpris	41 664	
Avskrevet tidligere	-32 736	
Avskrevet i år	-5 952	
		2 976

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>17 735</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-9 293</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 613 747

Nedbetalt i år 179 617

-706 636

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2011 -8 602 887

Nedbetalt tidligere 6 845 090

Nedbetalt i år 756 178

-1 001 619

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 041 700

Nedbetalt i år 250 008

-1 208 292

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 916 547**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5466 Selskapsnavn: Borettslaget Ila Kv II A

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: \_\_\_\_\_

29 av 30

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.