



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 771 388
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILADALEN VI
Forretningsadresse: c/o 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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 334 921	6 094 595
Sum inntekter		7 334 921	6 094 595
Kostnader			
Lønnskostnad	3	205 380	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	53 074	41 511
Annen driftskostnad	3	3 832 393	12 052 331
Sum kostnader		4 090 847	12 230 762
Driftsresultat		3 244 074	-6 136 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 059	6 018
Sum finansinntekter		14 059	6 018
Annen finanskostnad		1 497 033	744 628
Sum finanskostnader		1 497 033	744 628
Netto finans		-1 482 974	-738 610
Resultat før skattekostnad		1 761 100	-6 874 777
Årsresultat		1 761 100	-6 874 777
Totalresultat		1 761 100	-6 874 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 761 100	-6 874 777
Sum overføringer og disponeringer		1 761 100	-6 874 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 316 230	20 316 230
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		89 602	142 676
Sum varige driftsmidler		20 405 832	20 458 905
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 405 832	20 458 905
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 085	81 764
Sum fordringer		26 085	81 764
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 087	2 113 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 087	2 113 268
Sum omløpsmidler		2 166 172	2 195 032
SUM EIENDELER		22 572 003	22 653 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 053 166	7 814 266
Sum opptjent egenkapital		-6 053 166	-7 814 266
Sum egenkapital		-6 041 466	-7 802 566
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 881 347	29 843 271
Øvrig langsiktig gjeld		325 700	325 700
Sum annen langsiktig gjeld		28 207 047	30 168 971
Sum langsiktig gjeld		28 207 047	30 168 971
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 260	7 048
Leverandørgjeld		169 590	181 109
Annen kortsiktig gjeld		227 572	99 375
Sum kortsiktig gjeld		406 422	287 532
Sum gjeld		28 613 469	30 456 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 572 003	22 653 937



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395314

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 771 388
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILADALEN VI
Forretningsadresse: c/o 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: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 952 771 388
BORETTSLAGET ILADALEN VI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 334 921	6 094 595
Sum inntekter		7 334 921	6 094 595
Kostnader			
Lønnskostnad	3	205 380	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	53 074	41 511
Annen driftskostnad	3	3 832 393	12 052 331
Sum kostnader		4 090 847	12 230 762
Driftsresultat		3 244 074	-6 136 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 059	6 018
Sum finansinntekter		14 059	6 018
Annen finanskostnad		1 497 033	744 628
Sum finanskostnader		1 497 033	744 628
Netto finans		-1 482 974	-738 610
Resultat før skattekostnad		1 761 100	-6 874 777
Årsresultat		1 761 100	-6 874 777
Totalresultat		1 761 100	-6 874 777
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 761 100	-6 874 777
Sum overføringer og disponeringer		1 761 100	-6 874 777



Organisasjonsnr: 952 771 388
BORETTSLAGET ILADALEN VI

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20 316 230	20 316 230
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	89 602	142 676
Sum varige driftsmidler	20 405 832	20 458 905
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	20 405 832	20 458 905
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	26 085	81 764
Sum fordringer	26 085	81 764
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 140 087	2 113 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 140 087	2 113 268
Sum omløpsmidler	2 166 172	2 195 032
SUM EIENDELER	22 572 003	22 653 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 053 166	7 814 266
Sum opptjent egenkapital	-6 053 166	-7 814 266
Sum egenkapital	-6 041 466	-7 802 566
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 881 347	29 843 271
Øvrig langsiktig gjeld	325 700	325 700
Sum annen langsiktig gjeld	28 207 047	30 168 971
Sum langsiktig gjeld	28 207 047	30 168 971
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 260	7 048
Leverandørgjeld	169 590	181 109
Annen kortsiktig gjeld	227 572	99 375
Sum kortsiktig gjeld	406 422	287 532
Sum gjeld	28 613 469	30 456 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 572 003	22 653 937



Organisasjonsnr: 952 771 388
BORETTSLAGET ILADALEN VI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	136920.00	136920.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	136920.00	136920.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note



4

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. 5289
Iladalen VI B/L



Velkommen til årsmøte i Iladalen VI B/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 18:00 og lukker 24. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5289>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Frittstående låsbare oppbevaringsbokser for barnevogn
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Iladalen VI B/L



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Katrine Hamre Sørli som møteleder.

Forslag til vedtak

Katrine Hamre Sørli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Maiken Håvarstein og Simen Rømo Skille som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Maiken Håvarstein og Simen Rømo Skille er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000

Sak 6

Frittstående låsbare oppbevaringsbokser for barnevogn

Forslag fremmet av:
Ellisiv Thuve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme følgende forslag til sak til generalforsamlingen.

Som følge av at Iladalen VI Borettslag mangler områder i trappeoppgangen (gjelder primært oppgangene Griffenfeldts gate 17) som kan benyttes til barnevogn, ønsker jeg å fremme forslag om å etablere barnevognboks som kan plasseres på egnet plass på borettslagets eiendom.

Dette er frittstående låsbare oppbevaringsbokser som kan plasseres rett utenfor inngangsdøren. I dette ligger det at boksene ikke skal fastmonteres og sånn sett enkelt kan flyttes ved behov. Dette anser jeg



som nødvendig da oppbevaring av vogn i kjeller for mange vil være for kronglete å benytte, samt at det er vanskelig for de som bor opp i etasjene å bære vognen opp i leiligheten på egenhånd, for å ivareta nødvendig brannsikring/rømningsveier. Jeg antar at dette er et manglende behov som rammer flere, både nåværende og fremtidige eiere. Sånn sett anser jeg forslaget å være i borettslagets felles interesse.

For borettslag bidrar disse boksene til å frigjøre rømningsveier, forebygge brannfare og redusere slitasje på dørkarmer, vegger m.m. Boksene er også gode alternativer der det kun er trapper som er lite framkommelige. Boksene er enkle å flytte, kan tilpasses ved ujevnt underlag og kan bestilles med ulike låsemekanismer (bl.a. hengelås), farge og dekor.

Det er mulig å bestille flere bokser, og det er også mulig å bygge på flere bokser på en allerede etablert boks til en rimeligere pris.

Et annet aspekt er at dette behovet (for å oppbevare barnevogner) er noe mange boligkjøpere undersøker når de er på visning. Dersom selgere av leiligheter i borettslaget kan vise til at behovet er ivaretatt, kan dette være med på å øke hver enkelt seksjons verdi.

For mer informasjon kan det vises til <https://www.infravelo.no/produkt/ok-barnevognboks/>, som jeg anser som en den beste leverandøren på markedet basert på mine undersøkelser.

Jeg har innhentet prisforespørsel for én boks og fikk følgende svar fra leverandøren Infravel: «Disse koster 13.500,- + mva. Fritt levert og montert sentralt på Østlandet. Ved samtidig kjøp av tre eller flere koster de 12.500,- + mva.». Med andre ord er kostnaden lav for et borettslag. Pris per boenhet blir henholdsvis 116 kroner, 233 kroner og 323 kroner for én, to eller tre bokser, eksklusiv mva.

Forslag:

Iladalen VI Borettslag tar opp bestilling på det antall barnevognbokser som det er behov for i borettslaget. Kostnaden dekkes av borettslaget. Boksene kan disponeres av alle beboere, nåværende og fremtidige.

Styrets innstilling

Styret informerer at det er plass til barnevogner i borettslagets sykkelboder.

Hvis det er flertall for å kjøpe inn barnevognbokser vil styret gjøre en vurdering av innkjøp av antall og plassering av barnevognbokser.

Forslag til vedtak

Hvis det er flertall for å kjøpe inn barnevognbokser vil styret gjøre en vurdering av antall og plassering av barnevognbokser.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Hele styret og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 3 nye styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Ev. uvalgte styremedlemmer kan bli styrekandidater.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Katrine Hamre Sørлие**

Katrine Hamre Sørлие er nåværende styreleder og stiller til gjenvalg som styreleder for ett år til. Katrine er 33år og jobber som arkitekt.

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- **Hanna Gjervan Paulsen**

Hei! Jeg ønsker å stille til styremedlem. Jeg er 26 år og har bodd i borettslaget i snart 2 år. Jeg jobber som eiendomsmegler på Torshov. Hanna bor i GF17B.

- **Leif Skorge**

Leif Skorge bor i Griffenfeldts Gt 17 B.

- **Martin Martinsen Birkeland**

Jeg ønsker å stille som styremedlem i år. Jeg er 28 år og jobber i Landkreditt bank med boliglån. Jeg bor i Griffenfeldts gate 17A.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- **Hanna Gjervan Paulsen**

Hei! Jeg ønsker å stille til styremedlem. Jeg er 26 år og har bodd i borettslaget i snart 2 år. Jeg jobber som eiendomsmegler på Torshov. Hanna bor i GF17B.

- **Leif Skorge**

Leif Skorge bor i Griffenfeldts Gt 17 B.

- **Martin Martinsen Birkeland**

Jeg ønsker å stille som styremedlem i år. Jeg er 28 år og jobber i Landkreditt bank med boliglån. Jeg bor i Griffenfeldts gate 17A.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Leif Skorge**

Leif Skorge bor i Griffenfeldts Gt 17 B.

- **Marit Hellum**

Marit Hellum bor i Søren Jaabæks Gt 8 A.

- **Tora Vollset**

Tora Vollset bor i Griffenfeldts gate 17F og har sittet som styremedlem i to år.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katrine Hamre Sørлие	Griffenfeldts Gate 17 E
Styremedlem	Gunn Helen Hansen	Søren Jaabæks Gate 8 G
Styremedlem	Tora Vollset	Griffenfeldts Gate 17 F
Varamedlem	Maiken Håvarstein	Søren Jaabæks Gate 8 G
Varamedlem	Simen Rømo Skille	Griffenfeldts Gate 17 A

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 Iladalen VI B/L

Borettslaget består av 116 andelsleiligheter.

Iladalen VI B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952771388, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 104 210

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.

Iladalen VI B/L 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 PWC.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Generelt bruker styret tid på henvendelser fra beboere per e-post, telefon og på Vibbo, kontroll og godkjenning av fakturaer og regnskap/budsjett, bestillinger av nøkler og postkasseskilt mm, tilsynsrunder av fellesarealer og posting av informasjon på Vibbo.

Styret har i perioden gjennomført 12 styremøter. Styret har møter som regel en gang i måneden og holder jevnlig kontakt mellom møtene.

Styret bruker Vibbo som borettslagets hovedplattform for kommunikasjon og informasjon til beboere.

Vindusprosjektet

Styret har i perioden jobbet videre med vindusprosjektet og har fulgt opp prosjektleder i OBOS prosjekt og forretningsfører i OBOS ift. fremdrift, økonomi og div. avklaringer.

Vinduene i borettslaget er vinduer av trevirke som har en teoretisk levetid på rundt 20-60 år og anbefalt brukstid på 30-40 år. Dette forutsetter normalt vedlikehold. Vinduene i borettslaget varierer mellom 3 og 41 år der majoriteten av vinduene er merket med produksjonsår 1982-1984 (41-39 år).

I henhold til revidert Lov om borettslag (Borettslagsloven) har hver enkelt andelseier plikt til å holde vinduer og balkongdører vedlike, mens det er borettslaget som har ansvaret for utskiftingen av vinduene dersom dette må gjøres.

I 2023 var OBOS prosjekt med noen få unntak på befaring i alle leilighetene i begge blokkene, og utarbeidet en tilstandsvurdering av borettslagets vinduer. Formålet med tilstandsrapporten var å registrere tilstanden til vinduene og balkongdørene. Med bakgrunn i registrerte forhold, anbefaler OBOS Prosjekt utskiftning av alle eldre vinduer (fra før år 2008). De anbefaler at nyere vinduer og balkongdører vedlikeholdes, og eventuelle feil rettes. De anbefaler også at alle balkongdører fra før 2008 bør byttes.

Utskiftning av vinduer fra før 2008 anses av styret som nødvendig vedlikehold, og basert på tilstandsrapporten og Obos prosjekt sine anbefalinger ser styret på dette som et tiltak som må gjennomføres innen kort tid. Styret konkluderer med at vindusprosjektet bør gjennomføres.

Styret har avklart med forretningsfører i Obos at et vindusprosjekt for hele borettslaget kun kan finansieres med låneopptak. Det har tidligere blitt gitt beskjed om at hver andelseier skulle kunne betale for sine vinduer, men det er avklart med forretningsfører i Obos at vi ikke har anledning til å gjøre det på den måten.

OBOS prosjekt har utarbeidet en kostnadskalkyle og anbudsgrunnlag basert på tiltaksrapporten for prosjektet.

Det har blitt gjennomført en likviditetsanalyse ifm. et låneopptak for vindusprosjektet. Styret har forhørt seg med Handelsbanken om mulighetene for nytt låneopptak til vindusprosjektet.



Låneopptaket vil medføre økt fellesgjeld og økte fellesutgifter.

Lånet kan omgjøres til et lån med IN-ordning (individuell nedbetalingsordning). Om lånet omgjøres til IN-lån kan den enkelte andelseier nedbetale sin del av lånet om de ønsker det.

Vedtak om omgjøring til IN-lån krever avstemning med flertall.

Borettslaget vil ved begynnelsen av rehabiliteringsprosjekt for vinduer se på muligheten for refusjon for beboere som har nyere vinduer som ikke skiftes ut.

Neste fase blir å arrangere ekstraordinært årsmøte ang. vindusprosjektet, søke om låneopptak i Handelsbanken, utarbeide underlag til valg av entreprenør, byggesøknad til PBE og godkjenning av nye vinduer hos Byantikvaren. Styrets sterke anbefaling er at dette gjennomføres omgående.

Fukt på enkelte balkonger

Styret har oppfølging av fuktproblemer på enkelte balkonger i GF17A. Dette innebærer oppfølging av forsikringsaker og kartlegging av om det er fukt flere steder. Skaden er utbedret.

Retting av fuktproblem på endebalkonger SJ8A, SJ8G og GF17F

Endeilighetene med gammel balkong (10stk) i SJ8A, SJ8G og GF17F har isolasjon fra etterisoleringen i 2000 som er montert for nærme gulvet og trekker til seg fuktighet.

Enkelte balkonger har også gammelt belegg som er gått i oppløsning.

Obos Prosjekt er engasjert i forbindelse med saken. Styrets innstilling er at dette utbedres i forbindelse med vindusprosjektet.

Kuldeproblem i fyrrommet

I januar 2024 under sprengkulden var det problem med gamle friluftsluker på fyrrommet under GF17 som hadde blitt rustne og åpnet seg. Dette medførte at beboere i GF17 mistet varmtvann en stund. Vaktmester fikk lukket og skummet igjen lukene, og satt på vifter for å få opp varmen på varmtvannet. Problemet er løst for nå, men en mer permanent løsning med tetting av luker på fyrrommet og rydding av fyrrommet må gjennomføres på sikt.

SFTY Røykvarslere

Styret har fulgt opp status på SFTY røykvarslerne i borettslaget og har byttet batterier i de som trengte det i fellesarealene og sender ut påminnelse til beboer der det varsles om lavt batteri eller andre avvik.

Siden borettslaget fikk SFTY-røykvarslere har utgiftene blitt fordelt mellom "Felleskostnader" og "Abonnement røykvarslere". Styret har vedtatt at posten "Abonnement røykvarslere" utgår fra fakturaene og at hele utgiften med SFTY legges inn under "Felleskostnader".

Arbeider på grøntarealene

Trærne i fellesarealet mellom blokkene har blitt trimmet i høyden, noen trær som vokste inn mot fasadene har blitt fjernet, og noe generell uttynning har blitt utført av Tommys Trefelling AS.

Avvikling av kollektiv TV-pakke



Styret har etter avstemming avviklet kollektiv TV-pakke. Posten "Internett og kabel TV" i felleskostnader er endret til kun «Internett»

Dugnad 2023

Dugnad ble avholdt 26.04.2023. Det var godt over 30 oppmøtte og sammen fikk vi klargjort og ryddet borettslaget for våren! Det ble også et veldig trivelig sosialt samvær etterpå.

Rydding av fellesarealer

Styret har brukt tid på å fjerne gjensatte ting og søppel i fellesarealene. Mye har blitt gitt bort på finn eller blir fjernet av eier.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne.	Entreprenør: Hansen & Sønn AS og BEST Totalentreprenør AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.
2023	Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17	Utført av Tommy's trefelling
2022-2023	To nye papiravfallsskur GF17	Leverert av Interbox
2022	Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere.	Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS.
2022	Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet).	Firma: Gowens.
2021	Oppgradering av fibernet OBOS Opennet til 1000/1000 Mbits/s	Installasjonen av fiber var ved Nimbus
2021	Nye brannører kjeller	Installasjon av nye brannører i kjelleren SJ og GF ved Underverk Bygg A/S
2021	Nye Tv-dekodere	TV-dekodere fra Viasat (Ultra HD-boks)
2020	Installasjon av nye røykvarslere ved SFTY	Installasjon av nye røykvarslere ved Sfty. Anlegget er felles brannvarsling for hele borettslaget.
2019 - 2020	Fjerning av oljetank/overgang bergvarme	Fjerning av oljefyr og overgang til bergvarme. Leverandør Nordisk Energikontroll AS
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Markas Byggeservice
2016	Nytt låssystem	



2016	Nye avfallsboder	
2013	Rehabilitering av våtrom	Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. Elektrisk arbeid: Elektro Sivert. Fliser: FagFlis.
2010 - 2011	Balkonger	Balkongbygging i Griffenfeldts gate. Utført av entreprenør R-K Teknik Balkongbyggarna http://www.rkteknik.se/ og prosjektleder OBOS Prosjekt AS
2008 - 2009	Utskifting av defekte vindu/dører	Ferdig ca. mars 2009
2008 - 2009	Installert nytt kabelnett, Consoll	
2007 - 2008	Oppussing av oppganger	
2007 - 2008	Installert nye porttelefoner	
2005	Installering av nye entredører og loftsører	i samtlige oppganger. (brann og lydsikre)
2004	Rengjøring av soilrørene	
2003	Inngått avtale med Hjem kraft for strømleveranse	Strøm betales over husleien.
2003 - 2003	Brannvarslingsutstyr installert	Brannvarslingsutstyr installert i alle oppganger (røykvarslere og brannslukningsapp.).
2002	Installert ny oljebrenner i G17 + oljemålere	
2001	Utskifting av vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører i leilighetene hos de som har behov - betales
2001 - 2001	Nye inngangsdører	
2000	Nye vaskemaskiner i SJ8 og G17	



7

Iladalen VI B/L

2000	Inngått avtale med Optima nett	nye målere.
1999	Ombygging av det interne kabel-tv-anlegg	Inngått avtale med Telenor Avidi AS på ombygging av det interne kabel-tv-anlegg
1999 - 2002	Rehabilitering av fasade	Det ble under ekstraordinær generalforsamling 16.09.99 vedtatt å igangsette rehabilitering til en pris på kr. 6.500.000,-. Arbeidet ble økt i omfang og er avsluttet i årskiftet 2001/2002 med en total kostnad på ca. 11.000.000,-.
1998	Møneblikk skiftet SJ8	
1998 - 1998	Installert ny ekspansjonstank	Installert ny ekspansjonstank for sentralvarmesystemet i G17
1998 - 1998	Utvidet til 4 vaskemaskiner i G17	
1998 - 1998	Vinduer i trappeoppgangene i G17 skiftet	
1995 - 1995	Rengjøring av luftesystemet/luftekanalene	
1995 - 1995	Rengjøring av vifter og viftehus v/vaktn	
1992	Omlagging av elektrisk anlegg i SJ8 og G17 etter p	Samtidig pålegg til andelseiere som ikke hadde rehabilitert anlegg
1990	Snøfreser	
1988	Samtlige oppganger oppusset	
1988	Forandring røropplegg i kjeller	
1988 - 1988	Oppussing vaktmesterleilighet	
1988 - 1988	Oppussing vaskeri og søppelrom	



8

Iladalen VI B/L

1988 - Rekkverk innganger
1988

1987 Installasjon porttelefoner



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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endring av TV/bredbåndavtale til kun å gjelde internett med valgfri TV.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Vedlikehold 2024

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 00 til større vedlikehold som omfatter balkongrehabilitering.

Vindusprosjektet er lagt utenfor driftsbudsjettet. Se «styrets arbeid» for mer informasjon om fremdriften i prosjektet.

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 Iladalen VI B/L.

Lån

Iladalen VI B/L har fem lån i Handelsbanken.

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 10 % økning av «felleskostnader» fra 01.01.2024, som tidligere varslet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Iladalen VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Iladalen VI som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ILADALEN VI ORG.NR. 952 771 388, KUNDENR. 5289

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 907 500	417 645	1 907 500	1 759 750
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 761 100	-6 874 777	938 469	1 566 765
Tilbakeføring av avskrivning 14	53 074	41 511	5 500	0
Fradrag kjøpesum anl-midler		-46 250		
Tillegg for nye langsiktige lån	0	10 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-1 609 702	-1 630 629	-1 705 000	-1 605 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-352 222	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-147 750	1 489 855	-761 031	-38 235
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 759 750	1 907 500	1 146 469	1 721 514
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 166 172	2 195 032		
Kortsiktig gjeld	-406 422	-287 532		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 759 750	1 907 500		



BORETTSLAGET ILADALEN VI ORG.NR. 952 771 388, KUNDENR. 5289

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 459 117	1 301 831	1 331 688	1 476 396
Innkrevde felleskostnader	2	5 460 108	4 741 020	5 728 312	5 867 604
Vaskeri		0	0	25 000	0
Andre inntekter	3	63 474	51 744	0	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 982 699	6 094 595	7 085 000	7 394 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-16 920	-16 920	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-120 000	-120 000	-180 000
Avskrivninger	14	-53 074	-41 511	-5 500	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 000	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-208 188	-200 153	-210 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-330 181	-87 709	-110 000	-100 000
Kontingenter		0	0	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-557 942	-9 061 975	-1 337 000	-889 000
Forsikringer		-439 638	-393 624	-432 000	-482 000
Festeavgift		-283 356	-283 356	-283 356	-283 356
Kommunale avgifter	9	-1 020 825	-859 375	-1 025 755	-1 181 000
Energi/fyring		-102 346	-88 843	-120 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 811	-558 792	-585 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-483 482	-508 504	-633 500	-450 499
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 090 847	-12 230 762	-4 888 531	-4 176 235
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 891 852	-6 136 167	2 196 469	3 217 765
Innbetalt andel fellesgjeld		352 222	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 244 074	-6 136 167	2 196 469	3 217 765
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 059	6 018	0	0
Finanskostnader	12	-1 497 033	-744 628	-1 258 000	-1 651 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 482 974	-738 610	-1 258 000	-1 651 000
ÅRSRESULTAT		1 761 100	-6 874 777	938 469	1 566 765
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-6 874 777		
Til annen egenkapital		1 761 100	0		



BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952 771 388, KUNDENR. 5289

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 179 610	20 179 610
Tomt		136 620	136 620
Andre varige driftsmidler	14	89 602	142 676
SUM ANLEGGSMIDLER		20 405 832	20 458 905
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 508	7 598
Forskuddsbetalte kostnader		3 234	3 058
Andre kortsiktige fordringer	15	16 343	21 884
Energiavregning		0	49 223
Driftskonto OBOS-banken		2 120 035	2 093 373
Driftskonto OBOS-banken II		17 803	17 706
Sparekonto OBOS-banken		2 249	2 190
SUM OMLØPSMIDLER		2 166 172	2 195 032
SUM EIENDELER		22 572 003	22 653 937
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Annen egenkapital	16, 17	-6 053 166	-7 814 266
SUM EGENKAPITAL		-6 041 466	-7 802 566
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 881 347	29 843 271
Borettsinnskudd	19	267 200	267 200
Annen langsiktig gjeld	20	58 500	58 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 207 047	30 168 971

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		94 011	99 375
Leverandørgjeld		169 590	181 109
Påløpte renter		9 260	7 048
Energiavregning	21	133 561	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		406 422	287 532

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**22 572 003 22 653 937**

Pantstillelse	22	58 467 200	58 467 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024

Styret i Borettslaget Iladalen VI

Katrine Hamre Sørli /s/

Gunn Helen Hansen /s/

Tora Vollset /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 020 272
Kapitalkost. Lån 2	1 045 161
Kabel-TV	371 334
Felleskostnader	68 502
Kapitalkostnader på IN-lån	370 191
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 526
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	31 239
Overført til kapitalkostnader	-1 459 117
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 460 108

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	63 172
Avregning	302
SUM ANDRE INNTEKTER	63 474

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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 180 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-327 087
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 094
SUM KONSULENTHONORAR	-330 181

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør, BLM Henry Hansen & Sønn	-21 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-21 938
Drift/vedlikehold bygninger	-106 354
Drift/vedlikehold elektro	-13 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 937
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-33 479
Drift/vedlikehold brannsikring	-192 366
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 020
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 540
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-557 942

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-594 069
Renovasjonsavgift	-426 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 020 825

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

Container	-16 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 727
Driftsmateriell	-6 853
Lyspærer og sikringer	-8 023
Vaktmestertjenester	-171 644
Renhold ved firmaer	-231 563
Andre fremmede tjenester	-26 777
Andre kontorkostnader	-783
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-5 048
Konstaterte tap	-41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-483 482

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 470
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 530
SUM FINANSINNTEKTER	14 059

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-123 257
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-139 797
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-576 526
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-144 013
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-513 440
SUM FINANSKOSTNADER	-1 497 033

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 001 880
Kostpris/Bokf.verdi 2003	8 112 750
Tilgang 2003	11 064 980
SUM BYGNINGER	20 179 610

Gnr. 219, bnr. 104 mfl.

Eiendomen er bygslet av Oslo Kommune i 50 år fra 1935. Forlenget 80 år fra 1988.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



20

Iladalen VI B/L

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2020	76 067	
Avskrevet tidligere	-24 903	
Avskrevet i år	-10 867	
		40 297
Søppelhus		
Kostpris	147 120	
Tilgang 2021	80 375	
Tilgang 2022	46 250	
Avskrevet tidligere	-182 234	
Avskrevet i år	-42 207	
		49 304
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		89 602
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-53 074

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN		11 159
Nayax desember		5 184
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		16 343

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-8 155 859
Egenkapital fra IN tidligere år	4 334 759
Egenkapital fra IN 2023	352 222
Reduksjon EK fra IN	-2 584 288
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-6 053 166

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 6,06% løpetid 20 år

Opprinnelig, 2010

-10 155 415

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 386 336

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

259 460

Nedbetalt tidligere, IN

2 164 256

Nedbetalt i år, IN

149 230

-2 196 133

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,06%. Løpetiden er 30 år

Opprinnelig 2013

-8 558 924

Nedbetalt tidligere

5 563 040

Nedbetalt i år

648 029

-2 347 855

Handelsbanken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 6,06% løpetid 25 år

Opprinnelig, 2013

-20 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 322 708

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

499 874

Nedbetalt tidligere, IN

2 170 503

Nedbetalt i år, IN

202 992

-10 803 923

Handelsbanken lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,06%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

218 717

Nedbetalt i år

50 765

-2 730 518

Handelsbanken lån 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,06%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-10 000 000

Nedbetalt

tidligere

45 508

Nedbetalt i år

151 574

-9 802 918**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-27 881 347

Alle lån er annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-267 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-267 200

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum dekodere	-58 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-58 500

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15**

Innbetalt akonto	-307 506
Vedlikehold	5 259
Strøm	120 610
SUM ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15	-181 637

ENERGIAVREGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8

Innbetalt akonto	-219 036
Vedlikehold	3 865
Strøm	263 246
SUM ENERGIAVREGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8	48 075

SUM AVREGNING, GRF.FELDTS GATE 15 + SØREN JAABÆKS GATE 8	-133 561
---	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 200
Pantelån	27 881 347
Bregnede IN-forpliktelse	2 102 693
TOTALT	30 251 240

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 179 610
	136 620
TOTALT	20 316 230



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602156. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer 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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.03 og 20.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.24

Selskapsnummer: 5289 Selskapsnavn: Iladalen VI B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Katrine Hamre Sørli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Maiken Håvarstein og Simen Rømo Skille er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000

- For
 Mot

Sak 6 Frittstående låsbare oppbevaringsbokser for barnevogn

Hvis det er flertall for å kjøpe inn barnevognbokser vil styret gjøre en vurdering av antall og plassering av barnevognbokser.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Katrine Hamre Sørli

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- Hanna Gjervan Paulsen
 Leif Skorge
 Martin Martinsen Birkeland

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Hanna Gjervan Paulsen
 Leif Skorge
 Martin Martinsen Birkeland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Leif Skorge
 Marit Hellum
 Tora Vollset



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.