



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 836 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 14.09.2022 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		865 218	
Sum inntekter		865 218	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		185 456	
Sum kostnader		185 456	0
Driftsresultat		679 762	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 649	
Sum finansinntekter		2 649	0
Annen finanskostnad		683 830	
Sum finanskostnader		683 830	0
Netto finans		-681 181	0
Resultat før skattekostnad		-1 419	0
Årsresultat		-1 419	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 419	
Sum overføringer og disponeringer		-1 419	



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		91 840 000	
Sum varige driftsmidler		91 840 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 840 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 141	
Sum fordringer		65 141	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		129 168	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 168	
Sum omløpsmidler		194 309	0
SUM EIENDELER		92 034 309	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	0
Sum innskutt egenkapital		80 000	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 320	
Sum opptjent egenkapital		-1 320	
Sum egenkapital		78 680	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 920 000	
Øvrig langsiktig gjeld		45 920 000	
Sum annen langsiktig gjeld		91 840 000	0
Sum langsiktig gjeld		91 840 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 461	
Leverandørgjeld		15 304	
Annen kortsiktig gjeld		86 864	
Sum kortsiktig gjeld		115 629	0
Sum gjeld		91 955 629	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 034 309	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 458664

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 836 227
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 14.09.2022 - 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 929 836 227
ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		865 218	
Sum inntekter		865 218	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		185 456	
Sum kostnader		185 456	0
Driftsresultat		679 762	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 649	
Sum finansinntekter		2 649	0
Annen finanskostnad		683 830	
Sum finanskostnader		683 830	0
Netto finans		-681 181	0
Resultat før skattekostnad		-1 419	0
Årsresultat		-1 419	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 419	
Sum overføringer og disponeringer		-1 419	



Organisasjonsnr: 929 836 227
ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		91 840 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 840 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 141	
Sum fordringer		65 141	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		129 168	
Sum omløpsmidler		194 309	0
SUM EIENDELER		92 034 309	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	0
Sum innskutt egenkapital		80 000	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 320	



Sum opptjent egenkapital	-1 320	
Sum egenkapital	78 680	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 920 000	
Øvrig langsiktig gjeld	45 920 000	
Sum annen langsiktig gjeld	91 840 000	0
Sum langsiktig gjeld	91 840 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 461	
Leverandørgjeld	15 304	
Annen kortsiktig gjeld	86 864	
Sum kortsiktig gjeld	115 629	0
Sum gjeld	91 955 629	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	92 034 309	0



Organisasjonsnr: 929 836 227
ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1935

Ilebrekke Takhage Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ilebrekke Takhage Borettslag

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:

21. mai 2024 kl. 18:00, Format Eiendom, E18 Kontorsenter Åshaugveien 68, 3170 Sem.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Utvidelse av terrasse
8. Utvidelse av platting / Overbygg samme platting
9. Stikkontakt i garasjen
10. Kontakter i garasje
11. Postkasser
12. Arbeidsbenk til drivhus
13. El sykkel
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ilebrekke Takhage Borettslag



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
[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 1935 Ilebrekke Takhage Borettslag Årsregnskap 2023.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s1935.pdf
- 3. Styrets beretning - 2023 - Ilebrekke Takhage.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000



Sak 7

Utvidelse av terrasse

Forslag fremmet av:

Odd Gunnar Thormodsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å utvide terrasse med 80 cm frem til blomsterkasse og i hele lengden som er ca 5 meter som i dag består av grus.

Forslag til vedtak

Utvidelse av terrasse godkjennes under forutsetning av bruk av samme materiale og utførelse.

Vedlegg

4. fda5ee95-01bb-46b2-99c5-4ccf0b749efc.jpg

Sak 8

Utvidelse av platting / Overbygg samme platting

Forslag fremmet av:

Thore Marmo

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvidelse av platting / Overbygg samme platting
- Mot Utvidelse av platting / Overbygg samme platting

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Platting godkjennes
2. Overbygg godkjennes
3. Begge tiltak godkjennes



Sak 9

Stikkontakt i garasjen

Forslag fremmet av:

Miriam Schooler Bendiksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det trenges flere stikk kontakter i garasjen, en på veggen ved bodene, særlig til lading av elsykkel. Samtidig enbstikk kontakt til støvsuging av bilen og andre gjøremål. Finansiering ev gjennom driftbudjet.

Styrets innstilling

Det er sendt inn to saker med samme ordlyd og hensikt. En av sakene blir derfor slettet.

Forslag til vedtak

Det settes opp flere stikk kontakter i garasjen.

Sak 10

Kontakter i garasje

Forslag fremmet av:

Odd Gunnar Thormodsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker x antall kontakter i garasje til bruk av lading av bilbatteri, støvsuging og lading av elsykkel

Kostnad til første kontakt fra bodromnet og 20 meter ut koster kr 3.500 eks moms

Styrets innstilling

Det er sendt inn to saker med samme ordlyd og hensikt. En av sakene blir derfor slettet.

Forslag til vedtak

Det monteres x antall kontakter som dekkes av drift i år eller 2025



Sak 11

Postkasser

Forslag fremmet av:

Odd Gunnar Thormodsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å flytte postkasser til heisrommet. Flytting kan Odd Gunnar og Jørgen gjøre. Døren til heisrommet må ha kodelås da posten ikke vil ha nøkkel. Enten kan vi bytte om på nøkkellås og kodelås til trapperom. Hvis ikke dette går må vi ha ny kodelås. Jeg har ingen formening om kostnad.

Forslag til vedtak

Postkasser flyttes til heisrommet. Finansieres over drift i år eller 2025 hvis økonomien tilsier det.

Sak 12

Arbeidsbenk til drivhus

Forslag fremmet av:

Odd Gunnar Thormodsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker en enkel løsning til benker i drivhus på en eller begge sider.

Kan lages av hobbyplate og ben under denne. Finansieres over drift. Odd Gunnar kan lage denne/disse. Har skruer som kan brukes.

Forslag til vedtak

Styret går til innkjøp. Odd Gunnar kan montere

Sak 13

El sykkel

Forslag fremmet av:

Odd Gunnar Thormodsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere av våre beboere som ønsker at våre sykler kunne vært damemodell uten stang



Forslag til vedtak

Ønsker at de byttes til damesykkel. Dette kan sikkert Format ordne mot leverandør de benytter.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- N N

Velges på møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- N N

Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Lona	Høvleriveien 1
Styremedlem	Markus Amland	Postboks 74
Styremedlem	Hege Anita Eikeland	Høvleriveien 1
Varamedlem	June May Berg	Høvleriveien 1
Varamedlem	Sofie Robberstad	Høvleriveien 1

Kontaktinformasjon

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 Ilebrekke Takhage Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Ilebrekke Takhage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929836227, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 31

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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO.





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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

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 Ilebrekke Takhage Borettslag.

Lån

Ilebrekke Takhage Borettslag har lån i Handelsbanken.

Nedbetalingslån

Belegningsnr	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Låntype	Rente	Eff.	IN
HANBAN	24817238062	45 920 000,00	30.03.24	199 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,55% flytende rente	Ukjent	Ja

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 929 836 227, KUNDENR. 1935

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	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	80 099	80 099	78 680
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 419	0	51 777
Tilført bygg 10	-86 766 000		
Tilført tomt	-5 074 000		
Tillegg for nye langsiktige lån 13	45 920 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	45 920 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 419	0	51 777
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	78 680	80 099	130 457
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler	194 309		
Kortsiktig gjeld	-115 629		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	78 680		





ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 929 836 227, KUNDENR. 1935

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 14.09.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Kapitalkostnader		683 830	0	2 765 000
Innkrevde felleskostnader	2	181 388	0	568 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		865 218	0	3 333 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-3 525
Styrehonorar		0	0	-25 000
Revisjonshonorar	3	-11 071	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-17 166	0	-42 400
Konsulenthonorar	4	-7 176	0	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-10 897	0	-133 000
Forsikringer		-19 104	0	-81 468
Kommunale avgifter	6	-75 236	0	-129 000
Kostnader sameie		0	0	-20 000
Energi/fyring		-20 235	0	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 970	0	0
Andre driftskostnader	7	-12 601	0	-45 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		-185 456	0	-516 223
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		679 762	0	2 816 777
DRIFTSRESULTAT		679 762	0	2 816 777
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	2 649	0	0
Finanskostnader	9	-683 830	0	-2 765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-681 181	0	-2 765 000
ÅRSRESULTAT		-1 419	0	51 777
Overføringer:				
Fra annen egenkapital		-1 419		





ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG ORG.NR. 929 836 227, KUNDENR. 1935

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	10	86 766 000
Tomt		5 074 000
SUM ANLEGGSMIDLER		91 840 000
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		513
Forskuddsbetalte kostnader		64 628
Driftskonto OBOS-banken		78 069
Sparekonto OBOS-banken		51 099
SUM OMLØPSMIDLER		194 309
SUM EIENDELER		92 034 309
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000
Annen egenkapital	11	-1 320
SUM EGENKAPITAL		78 680
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	12	45 920 000
Borettsinnskudd	13	45 920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		91 840 000
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 831
Leverandørgjeld		15 304
Påløpte renter		13 461
Annen kortsiktig gjeld	14	77 033
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 034 309
Pantstillelse	15	115 840 000
Garantiansvar		0





Styret i Ilebrekke Takhage Borettslag

Jørgen Lona/s/

Hege Anita Eikeland/s/

Markus Amland/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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	165 855
Kabel-TV	15 533
Kapitalkostnader på IN-lån	760 863
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-77 033
Overført til kapitalkostnader	-683 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	181 388

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 071.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-7 176
SUM KONSULENTHONORAR	-7 176

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 933
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 963
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 897

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-75 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-75 236

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 945
Renhold ved firmaer	-9 605
Andre fremmede tjenester	-60
Bank- og kortgebyr	-542
Velferdskostnader	-449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 601



**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 037
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 099
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	513
SUM FINANSINTEKTER	2 649

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-683 830
SUM FINANSKOSTNADER	-683 830

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	86 766 000
SUM BYGNINGER	86 766 000

Tomten ble kjøpt i 2023

Gnr.94/bnr.31 M. flere

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

NOTE: 11**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-1 320
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 320

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 50 år.

	-45 920	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-45 920 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-45 920 000





Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til

01.04.2044

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/03-
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2044	2044
208		2 300
202		2 600
204, 302		2 750
402		2 900
304		2 950
203		3 050
206		3 200
303		3 300
207		3 600
201		3 650
403		3 700
301		4 000
205		4 050
401		4 250
305		4 350

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023 -45 920 000

SUM BORETTSINNSKUDD -45 920 000

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN -77 033





SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 033
-----------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 920 000
Pantelån	45 920 000
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	91 840 000

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

Bygninger	86 766 000
Tomt	5 074 000
TOTALT	91 840 000





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 92924201. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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 oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** 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.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILEBREKKE TAKHAGE BORETTSLAG.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QIQIN-ITWJF-HUNEX-EDCE-YSPU8-71B63



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-02 12:34:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QIQIN-ITWJF-HUNEX-EDCE-Y5PU8-71B63

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>

23 av 28

Revisjonsberetning_s.1935.pdf



Styret beretning - Illebrekke Takhage Borettslag - 2023

Året 2023 var i stor del preget av innflytning og overtakelse av våre nye leiligheter i september.

I et nytt borettslag som vårt er det alltid ting å finne ut av, avtaler som må inngås og anbud som må bearbeides. Heldigvis hadde Format Eiendom gjort en god jobb med å hente inn tilbud som styret kunne bygge videre på. Noen av avtalene som er inngått er:

- Volte AS - Leverandør av strøm til fellesarealer
- Cares AS - Vask av fellesarealer
- Strandman AS - Vedlikehold av beplantning
- Everlite AS - Service ventilasjonsluke tak (årlig)
- Rørleggergutta VVS AS - Vedlikehold ekspansjonskar og VVS-anlegg (Årlig)
- Gjensidige ASA - Forsikring bygg og ansvar
- Schindler AS - Service og alarmtjeneste heis
- Umbra Produkter AS - Rammeavtale på screens og solskerming

Det arbeides med en vedlikeholdsavtale på ventilasjonsanlegg (filter er kjøpt inn og byttes av oss årlig, service-bedriften går over anlegget og bytter filter i samme moment. Altså da 2 bytter i året.)

I november ble det også installert en felles vannmåler for alle leiligheter, styret estimerer at besparelsen i forbindelse med dette er på rundt 50%. Beklageligvis var det budsjettert feil her ved overtakelse, så dette er mye av grunnen til at Borettslaget gikk med underskudd og ikke overskudd i 2023.

Vi har fått testet brannvarslere og rømningsplan, her greide vi oss veldig fint.

Etter hvert som vi har fått bodd litt i leilighetene har vi også funnet elementer som ikke fungerer som tiltenkt. Dette har blitt arbeidet med på styremøter og i dialog med Format Eiendom.

Det er hengt opp kjetting i trappen opp til takhagen - Dette har vist seg å være svært effektivt i å holde uvedkommende ute.

Søppelhåndtering og avfall fra andre har vært et kontinuerlig problem siden vi flyttet inn, det er forsøkt flere forskjellige tiltak med varierende effekt. Siste status her er at det blir bygd en port inn til containeren som kan låses.



Året 2023 i Ilebrette Takhage Borettslag har vært hektisk for både styre og beboere, til tross for at det kun inneholdt 4 måneder.

Til tross for at 2023 inneholdt 4 måneder har vi allerede blitt en sammensveiset gjeng som alle drar i samme retning, det er ingen selvfølge og noe styret er svært takknemlig for.

Styret vil benytte anledningen til å takke alle og enhver for 2023, og gleder oss til resten av 2024 sammen.

Med vennlig hilsen,

Hege Anita Eikeland

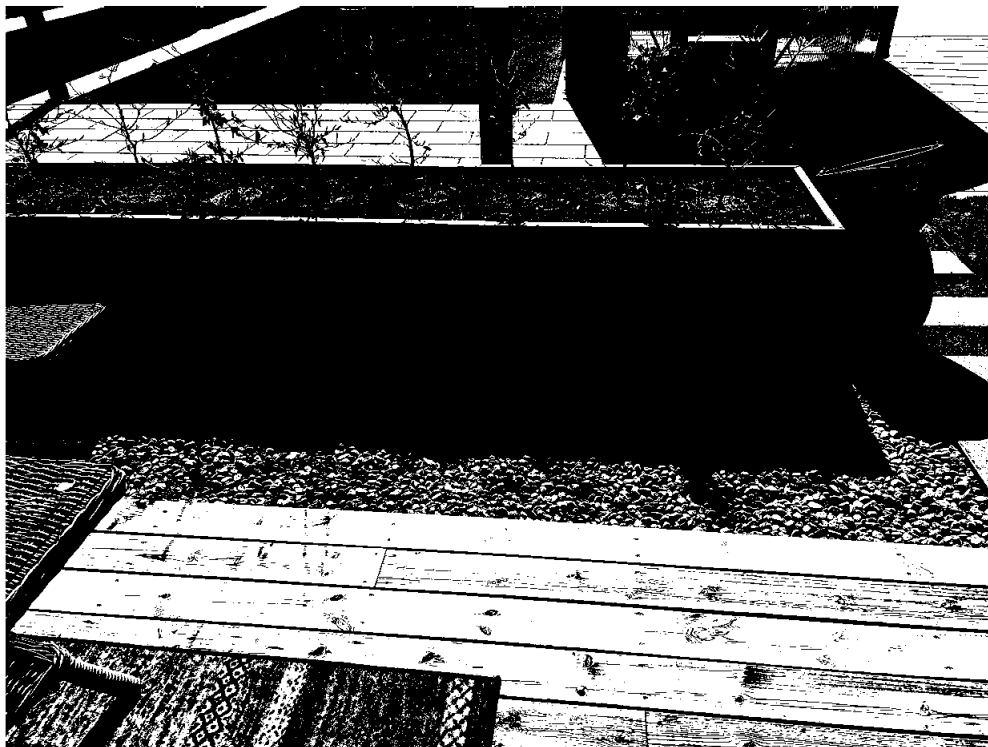
Markus Amland

Jørgen Lona

June May Berg

Sofie Robberstad

Vedlegg 4 til sak 7. Utvidelse av terrasse





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 1935 Selskapsnavn: Ilebrekke Takhage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.