



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 539 469
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ILADALEN I
Forretningsadresse: V/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 570 733	5 151 716
Sum inntekter		5 570 733	5 151 716
Kostnader			
Lønnskostnad	3	251 020	205 380
Annen driftskostnad	3	4 953 649	5 128 993
Sum kostnader		5 204 669	5 334 373
Driftsresultat		366 064	-182 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 616	4 093
Sum finansinntekter		2 616	4 093
Annen finanskostnad		514 548	345 305
Sum finanskostnader		514 548	345 305
Netto finans		-511 932	-341 212
Ordinært resultat før skattekostnad		-145 868	-523 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		-145 868	-523 869
Årsresultat		-145 868	-523 869
Totalresultat		-145 868	-523 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 868	-523 869
Sum overføringer og disponeringer		-145 868	-523 869



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 965 704	1 965 704
Sum varige driftsmidler		1 965 704	1 965 704
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 965 704	1 965 704
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		180 925	152 244
Sum fordringer		180 925	152 244
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		686 571	2 354 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 571	2 354 451
Sum omløpsmidler		867 496	2 506 695
SUM EIENDELER		2 833 200	4 472 399

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	109 600	109 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		109 600	109 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 452 153	14 306 285
Sum opptjent egenkapital		-14 452 153	-14 306 285
Sum egenkapital		-14 342 553	-14 196 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 504 577	17 346 861
Øvrig langsiktig gjeld		237 300	237 300
Sum annen langsiktig gjeld		16 741 877	17 584 161
Sum langsiktig gjeld		16 741 877	17 584 161
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 934	1 996
Leverandørgjeld		429 942	1 082 927
Sum kortsiktig gjeld		433 876	1 084 923
Sum gjeld		17 175 753	18 669 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 833 200	4 472 399



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460170

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 539 469
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ILADALEN I
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 931 539 469
AS ILADALEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 570 733	5 151 716
Sum inntekter		5 570 733	5 151 716
Kostnader			
Lønnskostnad	3	251 020	205 380
Annen driftskostnad	3	4 953 649	5 128 993
Sum kostnader		5 204 669	5 334 373
Driftsresultat		366 064	-182 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 616	4 093
Sum finansinntekter		2 616	4 093
Annen finanskostnad		514 548	345 305
Sum finanskostnader		514 548	345 305
Netto finans		-511 932	-341 212
Ordinært resultat før skattekostnad		-145 868	-523 869
Ordinært resultat etter skattekostnad		-145 868	-523 869
Årsresultat		-145 868	-523 869
Totalresultat		-145 868	-523 869
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 868	-523 869
Sum overføringer og disponeringer		-145 868	-523 869



Udekket tap	14 452 153	14 306 285
Sum opptjent egenkapital	-14 452 153	-14 306 285
Sum egenkapital	-14 342 553	-14 196 685
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 504 577	17 346 861
Øvrig langsiktig gjeld	237 300	237 300
Sum annen langsiktig gjeld	16 741 877	17 584 161
Sum langsiktig gjeld	16 741 877	17 584 161
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 934	1 996
Leverandørgjeld	429 942	1 082 927
Sum kortsiktig gjeld	433 876	1 084 923
Sum gjeld	17 175 753	18 669 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 833 200	4 472 399



Organisasjonsnr: 931 539 469
AS ILADALEN I

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

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

Iladalen I AS

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 22





Velkommen til generalforsamling i Iladalen I A/S

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 22. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/22>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Sak til orientering: Utskifting av vinduer
7. Balkong
8. Tv og internett
9. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i Iladalen I A/S



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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen 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.

Som protokollvitner foreslås Daniel Presthus Nilsen og Synne Skoe Strand.

Forslag til vedtak

Daniel Presthus Nilsen og Synne Skoe Strand 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 årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport ILADALEN AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

Sak 6

Sak til orientering: Utskifting av vinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden forrige generalforsamling har styret startet med å kartlegge hvilke vinduer som trenger å bli skiftet.

Dette er en svært omfattende prosess og styret har bedt Obos prosjekt om å bistå i arbeidet.



Levetid for vinduer anslås å være rundt 30-35 år, avhengig av hvordan de er vedlikeholdt underveis, påkjenning fra vær og vind, himmelretning osv.

Kostnaden for å få et eksternt firma til å kartlegge vinduene vil koste 200-250 000,- eks. mva. Obos prosjekt mener dette er lite hensiktsmessig dersom de fleste vinduene er modne for utskiftning uansett.

Derfor vil styret innen kort tid sende ut et spørreskjema til alle beboere som en del av kartleggingen. Dette vil gi oss et inntrykk av tilstand som kan brukes som utgangspunkt for videre arbeid.

Styrets innstilling

Styret får en del spørsmål om dette med vinduer, så denne saken er tatt med for å orientere aksjeeiere om hvor vi står.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 7

Balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære beboere i lladalen 1 AS

Balkong-saken har vært et tema flere har snakket om og stilt spørsmål om de siste årene. Her følger en redegjørelse for hva som har skjedd og hvor vi står nå.

Det første initiativet

På generalforsamlingen 2018 ble det gjort et forsøk på å vedta bygging av nye balkonger i aksjelaget. I forkant hadde styret møtt Plan- og bygningsetaten i kommunen til en forhåndskonferanse som er vanlig å gjøre. I referatet konkluderte kommunen med at de kun åpnet for å gjøre om de hvite brannbalkongene til bruksbalkonger og at etaten ikke åpnet for bygg av balkonger hvor det ikke eksisterer fra før. Dersom aksjelaget ønsket dette, måtte man søke dispensasjon ettersom bygningene er på gul bevaringsliste.

Styret hentet så inn mer informasjon fra byantikvaren. Her er lagt ved et utdrag fra innkallingen til generalforsamlingen 2018 som handlet om byantikvarens svar:

«Kort oppsummert virker byantikvar positiv til:

-



Utvidelse av allerede eksisterende brannbalkonger på baksiden av byggets langsida mot øst (mot Iladalen) til maksimalt 1,4m x 3,0m og at disse gjøres om til bruksbalkonger. Farger, materialvalg og utseende må være samme som de eksisterende brannbalkongene.

- Bygging av tilsvarende balkonger i etasjene under der det allerede er brannbalkonger, ned til teglstein-silletet.

Byantikvar virker negativ til:

- Bygging av balkonger under teglstein-silletet på fasaden. 19 Iladalen I A/S
- Utviding av de inntrukne luftbalkongene som allerede eksisterer.
- Bygging av balkonger på tårnblokkene.»

Det endelige svaret på hvor mange leiligheter som kunne få balkong kunne ikke bli gitt før aksjelaget hadde sendt inn en søknad til Plan- og bygningsetaten.

I forslaget til vedtak i 2018 stod det at styret sammen med en arbeidsgruppe skulle få fullmakt til å søke kommunen og at dette samtidig var en godkjenning av balkonger dersom byggesøknaden ble godkjent. I innkallingen stod det eksplisitt at et slikt vedtak krever 2/3 flertall.

Da vedtaket skulle stemmes over, fikk det ikke 2/3 flertall. En av beboerne som var med i arbeidsgruppen tok ordet og fortalte at man ikke trenger 2/3 flertall for et slikt vedtak i et aksjelag, men et alminnelig flertall som betyr mer enn 50 prosent. Dermed ble forslaget vedtatt.

Nytt vedtak på generalforsamlingen 2021

Men i årene som fulgte gikk ikke arbeidsgruppen i gang med søknaden. Etter en stund hadde de fleste beboerne som var med i gruppen solgt leilighetene sine og flyttet fra aksjelaget.

15. april 2021 mottok styret et brev signert 26 aksjeeiere som ønsket en ny gjennomgang av balkongsaken fordi de mente at vedtaket fra 2018 i liten grad var forankret hos aksjeeierne tre år senere, i tillegg til at de mente det var usikkert hvordan en eventuell utbygging ville foregå i praksis.

Under følger spørsmålene de 26 aksjeeierne mente at ikke var godt nok besvart før generalforsamlingen skulle ta en slik avgjørelse. Dette er hentet direkte fra brevet datert 15.04.21:

«Spørsmål til avklaring

- **Ønsker dagens aksjeeiere/beboere balkongutbygging?**

Som nevnt ovenfor ble balkongutbygging vedtatt på en generalforsamling med lav deltakelse. En årsak kan ha vært at flere ikke forsto sakens betydning eller viktigheten av å møte opp, bl.a. fordi innkallingen presiserte at saken trengte 2/3 flertall for å bli vedtatt. Slikt flertall ble ikke oppnådd, men flertallskravet ble endret til 50 % på generalforsamlingen.

Videre er det nesten tre år siden balkongutbygging ble vedtatt, og en rekke leiligheter har i mellomtiden skiftet eiere. Det er derfor betimelig å spørre om vedtaket fra 2018 reflekterer interessene til dagens aksjeeiere.

- **Hvilke negative følger vil en eventuell balkongutbygging ha for omliggende leiligheter?**

Aksjeloven §§ 5-21 og 6-28 inneholder et strengt forbud mot vedtak som «er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeiere eller selskapets bekostning». Vedtaket fra 2018 beskriver ikke hvilke negative konsekvenser balkongutbygging vil kunne få for leiligheter som ikke får bygge eller utvide balkong, f.eks. direkte innsyn, dårligere lysforhold og tap av utsikt. Dette kan føre til lavere botrivsel og verditap på slike leiligheter. Vedtaket sier videre lite om hvordan kostnader ved eventuell utbygging skal fordeles og hvordan negative følger vil bli kompensert

- **Hvilke leiligheter vil eventuelt få ny eller utvidet balkong?**

I sakspapirene fra 2018 uttales det at «målet vårt er at vi kan få godkjent utbygging av balkonger til så mange av leilighetene som mulig, på tross av at byantikvaren virker negativ til utbygging på deler av bygget». På forhåndskonferansen med plan- og bygningsetaten den 22. mai 2019 opprettholdt byantikvaren tidligere anbefalinger (saksnummer 201905049). Byantikvaren fraråder balkongutbygging under teglstein-skillet på fasaden og i tårnblokkene samt utvidelse av eksisterende inntrukne luftebalkonger. En konsekvens av dette er at kun et mindretall av aksjeeierne vil kunne få anledning til å bygge balkong.

- **Kan en balkongutbygging ivareta den verneverdige fasaden?**

I henhold til byantikvarens anbefaling vil kun et mindretall av leilighetene kunne få balkong. Det er vanskelig å se hvordan en slik utbygging kan ivareta den verneverdige funkisfasaden fra 1934. Eventuelle bygningsmessige inngrep og endringer bør utføres med varsomhet. Til sammenlikning er fasaden på søsterbygget skjemmet av lite pene balkonger, og kan være et eksempel på en forhastet utbygning der lavt kostnadsnivå ble vektlagt fremfor estetiske hensyn.»

På generalforsamlingen 2021 fikk denne gruppen gjennomslag for følgende vedtak:

«Generalforsamlingens vedtak av 26. april 2018 om balkongutbygging trekkes tilbake, og arbeid knyttet til en slik utbygging skal stilles i bero inntil videre. Styret skal i løpet

av høsten 2021 kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, og skal i innkallingen til denne (i) gi en skriftlig redegjørelse for det arbeid som allerede er utført samt (ii) besvare eller gi sitt syn på de spørsmålene som ble reist av aksjeeiere i forkant av den ordinære generalforsamlingen 2021. Spørsmålet om hvorvidt arbeidet med balkongutbygging skal gjenopptas, avgjøres på den ekstraordinære generalforsamlingen».

Svar på spørsmålene

Planen var altså å avholde en ekstraordinær generalforsamling høsten 2021. Men kravet i vedtaket om at styret skulle gi en skriftlig redegjørelse for arbeidet som er gjort og besvare eller gi sitt syn på de nevnte spørsmålene førte til at styret ønsket en uavhengig part til å opplyse aksjeeierne om både de negative og positive konsekvensene balkongutbygging ville gi beboerne.

Styret tok kontakt med Obos prosjekt hvor prosjekt og byggeleder Kathrine Midtskaug Aas tok på seg oppgaven å gi noen kvalifiserte svar på spørsmålene. Men, dessverre kunne det virke som at hun tenkte at styret trengte hjelp til å få gjennomslag for balkongsaken. Styret stiller seg nøytral til selve balkong-saken og stoppet videre konsulenthjelp fra Obos prosjekt, og tok istedenfor et møte med aksjeeier Silje Dæhli, som har ledet gruppen på 26 personer, som er kritiske til bygging av balkong. I møtet ble vi enige om at styret etter beste evne skal besvare spørsmålene som er stilt, selv om det er mye usikkerhet knyttet til saken.

Her følger styrets svar på spørsmålene:

Spørsmål 1. Ønsker dagens aksjeeiere/beboere balkongutbygging?

Styret støtter initiativet om å ta en ny ordentlig runde på om aksjeeierne ønsker balkongutbygging.

Spørsmål 2. Hvilke negative følger vil en eventuell balkongutbygging ha for omliggende leiligheter?

Nye balkonger vil komme utenpå bygningen og dette vil naturligvis gi et større innsyn på de andre leilighetene og de eksisterende balkongene. Det vil også kunne kaste skygge. Men, i samtalen med Plan og bygg og byantikvaren har det vært snakk om at balkongene ikke blir dypere enn 1,2 meter og da er det også begrenset hvor mye dette skader de omliggende leilighetene. Men, det er klart at ettersom de eksisterende balkongene er innfelt i bygget, blir det både direkte innsyn, dårligere lysforhold og tap av utsikt.

Vi vil også nevne at Kathrine Aas i Obos prosjekt mente at fasaden ville få et løft som hele boligselskapet kunne nyte godt av. Hun mente også at man kan sette opp skillevegger for å unngå innsyn. Dette er selvsagt smak og behag. Andre vil mene at byggets fasade er penest slik arkitekten tegnet bygget på 1930-tallet og at det er synd å endre på den.



Uenighetene om nettopp dette er godt eksemplifisert i den pågående debatten om arkitekturopprøret.

Spørsmål 3. Hvilke leiligheter vil eventuelt få ny eller utvidet balkong?

Dette er et godt spørsmål, som vi også lurer på. Det korte svaret er at vi ikke vet hvor mange som kan få balkong før en eventuell søknad er sendt og byantikvaren tar stilling til saken. Men, basert på den jobben og uttalelsene som ble gitt i 2017/18 kan vi si følgende:

1. Tårnblokkene vil mest sannsynlig ikke kunne få nye balkonger.
2. De som har balkong i dag, vil ikke kunne få ny eller større balkong.
De som har leilighet ved teglstein-skiplet, altså 1. etasje og deler av 2. etasje, vil mest sannsynlig ikke kunne få balkonger.
3. De som har brannbalkonger i dag, vil mest sannsynlig kunne få gjort om disse til bruksbalkonger.
De resterende enhetene på langsiden, som ikke har balkong og som er over teglstein-skiplet, vil kunne få balkong.

Ut ifra arbeidet som gjort tidligere og uttalelsene fra kommunen og byantikvaren kan man si at det er sannsynlig at mellom 37 og 43 enheter kan få bruksbalkonger. Men, det blir feil av styret å skulle anta noe om antall på nåværende tidspunkt. Det er fem år siden byantikvaren uttalte seg. Hvis vi skal få et svar må aksjelaget gå videre med en søknadsprosess og det må avklares av byantikvaren med nye tegninger som viser hele situasjonen.

Spørsmål 4. Kan en balkongutbygging ivareta den verneverdige fasaden?

Ifølge Obos prosjekt er det mulig å bygge balkonger med lette rekkverk, for eksempel spiler, men at dette spørsmålet også best blir besvart av byantikvaren. Styret er enig og vil nevne at dette også blir en subjektiv vurdering hos den enkelte. Balkonger i seg selv er en endring på fasaden. Gruppen med 26 aksjeeiere skriver i brevet sitt at søsterbygget vårt har gjennomført noe som gruppen mener ligner en forhastet utbygging der det estetiske ikke virker å være vektlagt. Disse balkongene er også bygget i en annen tid enn vår, og styret vil påpeke at hva som er vakkert i det ene tiåret ikke alltid føles like vakkert i det neste. Det er også en faktor man må ta stilling til når man endrer en verneverdig fasade.

I tillegg til disse fire spørsmålene fra gruppen ønsker styret å si noe om både de negative og de positive følgene.

- Det er klart at for dem som ikke har balkong i dag vil en utbygging være svært gunstig. Kostnadene for hver balkong vil bli lagt til hver enkelt enhets del av felleslånet, men verdien av leiligheten vil stige og trivselen bli høyere.
-



Dersom verdien på leilighetene i bygget går opp, vil dette mest sannsynlig heve verdien på alle leilighetene i bygget. Dette fordi verdivurdering settes av gjennomsnittet for området/bygget.

- Vi vil også understreke at byantikvaren aldri tok et klart standpunkt når det gjelder hvor mange enheter som kan få balkong, og inntrykket vårt er at Plan og bygg vil komme til å godkjenne det som byantikvaren går god for.
- Det kan også være at en ny runde med byantikvaren vil åpne for at de som har balkong kan få utvidet sin balkong.
- Et siste poeng er at bygging av balkonger vil være tidkrevende og medføre en del støy.

Til slutt vil styret understreke nok en gang at dette er en redegjørelse slik vi ser det. Vi er ikke eksperter på området og ønsker å legge frem en nøytral vurdering av hele saken og spørsmålene som generalforsamlingen 2021 vedtok at styret skulle besvare.

I det samme vedtaket fra 2021 ble det bestemt at aksjeeierne skulle ta stilling til om hvorvidt arbeidet med balkongutbygging skal gjenopptas eller ikke. Derfor fremmer styret følgende to vedtak på årets generalforsamling:

- Arbeidet med balkongutbygging gjenopptas ikke i denne omgang. Arbeidet stilles i bero
1. inntil noen eventuelt fremmer forslag om en ny prosess om balkongutbygging.
Styret starter en ny prosess med å søke om balkongutbygging for å få inn relevant informasjon. Dette betyr ikke et endelig ja for balkonger, kun et ja for å søke. Når all informasjon ligger på bordet skal generalforsamlingen på nytt ta stilling til om den ønsker at arbeidet fortsetter basert på endelig søknad. Dette er en prosess som vil ha en
 2. kostnad opp mot 100.000 kroner for aksjelaget.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytral til saken.

Forslag til vedtak 1

Arbeidet med balkongutbygging gjenopptas ikke i denne omgang. Arbeidet stilles i bero inntil noen eventuelt fremmer forslag på en fremtidig generalforsamling om en ny prosess for balkongutbygging.

Forslag til vedtak 2

Styret starter en ny prosess med å søke om balkongutbygging for å få inn relevant informasjon. Dette betyr ikke et endelig ja for balkonger, men et ja for å søke. Når all informasjon ligger på bordet skal generalforsamlingen på nytt ta stilling til om den ønsker at arbeidet fortsetter basert på endelig søknad. Dette er en prosess som vil ha en kostnad opp mot 100.000 kroner for aksjelaget.

Sak 8

Tv og internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato har borettslaget en fellesavtale for TV og internett med Telia (tidl. Get), som ble tegnet i 2018 med en binding på 3 år, som nå har en pris på kroner 345kr per husstand, per måned. Avtalen inneholder internett med hastighet 100/20, samt grunnpakke for TV. Dette dekkes gjennom felleskostnadene (kollektiv avtale). Bindingen har utløpt, og dermed er det sannsynlig at prisene vil kunne øke, noe som betyr at vi enten må bytte til ny leverandør, eller signere ny avtale med Telia.

Styret har fått tilbud fra både Telia og GlobalConnect (GC). Tilbudet fra Telia innebærer at vi fortsetter på samme coax-føring (eksisterende kabelføring) som finnes fra før, mens tilbudet fra GC innebærer installasjon av fiber.

Vi ønsker derfor at generalforsamlingen stemmer over følgende alternativer (**alle priser fortsetter å være en del av felleskostnadene**):

A) Fortsette med Telia

- Bredbånd: **250/20 Mbps** Pris per husstand/mnd: **standard coax-bredbånd**
- TV: TV & Strømming inkl. 12 faste kanaler og 30 poeng til å velge kanaler
- Beboere kan oppgradere bredbånd og tv på individuell basis. (Egen pristabell, se vedlegg).
- Pris per husstand/mnd: **399kr**

B) Bytte til fiber fra GlobalConnect uten lineærTV i den kollektive avtalen

- Bredbånd: **1000/1000 Mbps lynraskt fiberbredbånd**
- Wifi 6 ruter
- TV: Du velger selv om du vil ha med TV **eller dropper TV helt**.
TV bestilles direkte fra GlobalConnect. Man kan velge mellom RiksTV / Allente / Strim (Priser fra 199,- per måned kommer i tillegg dersom man velger å ha ta tv-abonnement.).
- GlobalConnect tar alle montering/etableringskostnadene mot at dere er kunder av oss i minst 5 år.
- Pris per husstand/mnd: **199kr (kun internett)** .



C) Bytte til fiber fra GlobalConnect med lineærTV i den kollektive avtalen:

- Bredbånd: 1000/1000 fiberbredbånd
- Wifi 6 ruter
- TV: RiksTV Favoritter 3 til samtlige leiligheter inkludert tv boks og alle vanlige norske kanaler. (Alle beboere har muligheten til å oppgradere denne individuelt).
- GlobalConnect tar alle montering/etableringskostnadene mot at dere er kunder av oss i minst 5 år.
- Pris per husholdning/mnd: **308kr**

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslag B) **Bytte til fiber fra GlobalConnect uten lineærTV i den kollektive avtalen**, er det mest fremtidsrettede og gunstigste for hver enkelt da man selv kan velge om man vil betale for TV eller ikke. De fleste benytter seg idag kun av streaming-tjenester på nett, og det er et fåtall som idag benytter seg av linær-TV. Dette forslaget vil gi en besparelse i fellesutgiftene på over 200.000kr i året for aksjelaget.

Forslag til vedtak 1

A) Fortsette med Telia

Forslag til vedtak 2

B) Bytte til fiber fra GlobalConnect uten lineærTV i den kollektive avtalen

Forslag til vedtak 3

C) Bytte til fiber fra GlobalConnect med lineærTV i den kollektive avtalen:



Sak 9

Valg av styre

Det skal velges én person som styremedlem for to år.

Det ble ikke valgt valgkomité for årets generalforsamling i fjor. Derfor har styret sendt ut varsel via Vibbo der vi har bedt kandidater om å melde seg. Styret har fått inn to kandidater som generalforsamlingen skal stemme over.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Presthus Nilsen
Mitt navn er Daniel, jeg har bodd i Iladalen i litt over to år. På denne tiden har jeg blitt veldig glad borettslaget og trives med å hjelpe til så ofte som mulig. Jeg er utdannet økonom og jobber for tiden som analytiker i et forsikringsselskap hvor jeg har vært med på å bygge opp en borettslagtariff fra bunnen av. Dette har gjort at jeg har fått god innsikt i hvordan boligblokker er konstruert og hvilke utfordringer man har med vedlikehold av gamle bygg. Jeg tror dette er god kunnskap å ha med seg som styremedlem. Ellers bruker jeg mye av fritiden min på løping og fotball.
- Fredrik Kirkestuen
Hei, jeg stiller med dette til valg som styremedlem i AS Iladalen I. Jeg er 34 år, bor i Colletts gate 78 med min samboer og trives godt i Iladalen. Jeg er utdannet siviløkonom og jobber som Senior kredittanalytiker i Nordea Finans. Som styremedlem ønsker jeg å bidra med å utvikle Iladalen til et enda bedre sted å bo. I tillegg har jeg mye kunnskap om økonomi, regnskap og risikostyring.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Presthus Nilsen
Mitt navn er Daniel, jeg har bodd i Iladalen i litt over to år. På denne tiden har jeg blitt veldig glad borettslaget og trives med å hjelpe til så ofte som mulig. Jeg er utdannet økonom og jobber for tiden som analytiker i et forsikringsselskap hvor jeg har vært med på å bygge opp en borettslagtariff fra bunnen av. Dette har gjort at jeg har fått god innsikt i hvordan boligblokker er konstruert og hvilke utfordringer man har med vedlikehold av gamle bygg. Jeg tror dette er god kunnskap å ha med seg som styremedlem. Ellers bruker jeg mye av fritiden min på løping og fotball.
- Fredrik Kirkestuen



Hei, jeg stiller med dette til valg som styremedlem i AS Iladalen I. Jeg er 34 år, bor i Colletts gate 78 med min samboer og trives godt i Iladalen. Jeg er utdannet siviløkonom og jobber som Senior kredittanalytiker i Nordea Finans. Som styremedlem ønsker jeg å bidra med å utvikle Iladalen til et enda bedre sted å bo. I tillegg har jeg mye kunnskap om økonomi, regnskap og risikostyring.

- Synne Skoe Strand



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Kroken	Colletts Gate 78
Styremedlem	Synneva Heggholmen Kolltveit	Colletts Gate 72
Styremedlem	Mikkel Jost Tschudi Listuen	Colletts Gate 78
Varamedlem	Victoria Palm	Colletts Gate 86
Varamedlem	Hanne Wiger	Colletts Gate 84

Generelle opplysninger om Iladalen I A/S

Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Iladalen I A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931539469, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Colletts Gate 64-88
Griffenfeldts Gate 13-15

Gårds- og bruksnummer:
219 103 31

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Iladalen I A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 5 570 733.

Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 5 204 669.

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.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 433 620.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 465 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Iladalen I A/S.

Lån

Iladalen I A/S har lån i OBOS Banken. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Iladalen I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Iladalen I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 selskapet 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 informasjonen.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESKIE-IBM2M-PZCNU-08FD2-QYWK3-7VBVB



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 12:59:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ESKF-18M2M-PZCNU-08FD2-QYWK3-7VBVB

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).

Vedlegg 1

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>

Årsrapport-EDALLEN AS.pdf



AS ILADALEN I
ORG.NR. 931 539 469, KUNDENR. 22

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnska p 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 570 733	5 151 716	5 355 000	6 726 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 570 733	5 151 716	5 355 000	6 726 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-31 020	-25 380	-25 500	-31 020
Styrehonorar	4	-220 000	-180 000	-180 000	-220 000
Revisjonshonorar	5	-18 182	-12 064	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-241 608	-234 795	-243 000	-253 000
Konsulenthonorar	6	-143 628	-10 979	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-768 559	-885 972	-770 000	-465 000
Forsikringer		-233 878	-219 486	-228 000	-260 000
Kommunale avgifter	8	-748 557	-716 523	-737 000	-903 500
			-1 579		
Energi/fyring	9	-1 285 465	654	-1 035 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-596 435	-544 255	-566 000	-635 000
Andre driftskostnader	10	-917 337	-925 265	-1 078 000	-935 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 204 669	373	-4 891 499	-4 736 520
DRIFTSRESULTAT		366 064	-182 657	463 501	1 989 480
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 616	4 093	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-514 548	-345 305	-357 000	-664 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-511 932	-341 212	-337 000	-644 000
ÅRSRESULTAT		-145 868	-523 869	126 501	1 345 480
Overføringer:					
Udekket tap		-145 868	-523 869		



AS ILADALEN I
ORG.NR. 931 539 469, KUNDENR. 22

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 535 100	1 535 100
Tomt		430 604	430 604
SUM ANLEGGSMIDLER		1 965 704	1 965 704
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		180 925	152 244
Driftskonto OBOS-banken		685 085	563 815
Driftskonto OBOS-banken II		0	18 989
Sparekonto OBOS-banken		1 486	1 771 647
SUM OMLØPSMIDLER		867 496	2 506 695
SUM EIENDELER		2 833 200	4 472 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	109 600	109 600
Udekket tap	15	-14 452 153	-14 306 285
SUM EGENKAPITAL		-14 342 553	-14 196 685
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 504 577	17 346 861
Borettsinnskudd	17	237 300	237 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 741 877	17 584 161
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		429 942	1 082 927
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		3 934	1 996
SUM KORTSIKTIG GJELD		433 876	1 084 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 833 200	4 472 399
Pantstillelse	18	43 164 600	42 664 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.04.2023
Styret i AS Iladalen I

Eirik Kroken/s/

Synneva Heggholmen
Kolltveit/s/

Mikkel J. Tschudi Listuen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 388 321
Leie	132 000
Forretningslokale	49 812
Fryseboks	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 570 733

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 793, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 182.

Faktura på kr. 4.375 gjelder 2021

Faktura på kr. 13.807 gjelder 2022

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -123 286

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -20 342

SUM KONSULENTHONORAR -143 628

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nordisk Energikontroll AS -462 880

Varmeteknikk AS -4 754

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -467 634

Drift/vedlikehold bygninger -62 516

Drift/vedlikehold VVS -1 688

Drift/vedlikehold elektro -79 188

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -45 893

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -78 133

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -8 418

Kostnader dugnader -25 090

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -768 559

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -2 647

Vann- og avløpsavgift -484 113

Feieavgift -428

Renovasjonsavgift -261 369

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -748 557

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -728 124

Strøm oljefyr el.bereder -557 341

SUM ENERGI / FYRING -1 285 465

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



11

Iladalen I AS

Lokalleie	-3 500
Container	-57 312
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 290
Driftsmateriell	-554
Lyspærer og sikringer	-3 566
Vaktmestertjenester	-421 101
Renhold ved firmaer	-218 788
Snørydding	-122 330
Gressklipping	-51 398
Andre fremmede tjenester	-2 188
Trykksaker	-724
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 793
Andre kontorkostnader	-1 625
Porto	-1 080
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-6 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-917 337

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 486
SUM FINANSINNTEKTER	2 616

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-509 988
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-190
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 370
SUM FINANSKOSTNADER	-514 548

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 584 802
Oppskrevet	1 314 000
Avskrevet tidligere år	-1 363 702
SUM BYGNINGER	1 535 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.219/bnr.31 og 103.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 15.

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 109 600 fordelt på 548 aksjer à kr 200. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**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. Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-23 690 000
Nedbetalt tidligere	6 343 139
Nedbetalt i år	842 284
	<u>-16 504 577</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-16 504 577</u>

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -237 300

SUM BORETTINNSKUDD **-237 300**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	237 300
Pantelån	16 504 577
TOTALT	<u>16 741 877</u>



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 535 100
Tomt	430 604
TOTALT	1 965 704



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har e-post: iladalen1@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

- Avholdt styremøter omtrent annenhver uke
- Anskaffet nytt låsesystem for aksjeselskapets fellesdører
- Vedlikehold og drift av aksjeselskapet
- Besvarelse av henvendelser fra beboere på e-post, telefon og SMS
- Behandling av faktura, budsjetter og regnskap
- Håndtering og behandling av utleiesøknader, og godkjenninger av nye eiere
- Håndtering og behandling av bygge-/oppussingssøknader
- Avholdt vår- og høstdugnad
- Administrasjon av gjesterommet
- Undersøkt og fått orden på ventilasjonsanlegget som har vært defekt i flere oppganger
- Ringetablå
- Innhenting tilbud og befaring angående avretting av gulv og staking av rør i felles sykkel- og vaskerom i kjelleren

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612605. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradert brannsikkerhet	Ettersyn av brannslanger, og montering der disse manglet. Montert to nye brannvarslere pr enhet med 10 års levetid.
2018	Sikring av brannbalkonger	
2017 - 2017	Oppussing av oppganger	
2017 - 2017	Utskifting av vinduer på loft i tårnblokk	
2017 - 2017	Nye postkasser	
2017 - 2017	Nye avtrekksvifter til bad og kjøkken	Utbygging av avtrekksvifter til bad og kjøkken i (Collettsgate 64,68,74-84)
2017 - 2017	Etablert et styrerom	
2017	Etablert et soverom i kjeller	Soverom til utlån for beboernes gjester i kjeller
2016	Nye avtrekksvifter	Nye avtrekksvifter til bad og kjøkken i Collettsgate 66,70 og 72. Gjelder fellesvaskeri
2016	To stk nye vaskemaskinger	
2015	Nytt callinganlegg	
2013 - 2013	Innstallering av varmepumpe	21.08.12 - Vedtak om innstallering av varmepumpe med varme fra jord - fattet på ekstraordinær generalforsamling. Prosjektet har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og låneopptak. Innstallering av varmepumpe - Oppstart 23. januar 2013 - Ferdigstillelse stipulert til påsken 2013. Arbeidet kommer til å foregå i tidsrommet 07 - 19, hverdager. Montert ny fyrkjele kostnad 1,1 mill. Alle leiligheter har fått installert 2 stk brannvarslere (en ionisk og en optisk). Reparert 2 piper (over tak) fra fyrrommet i G.gt. 13. Skiftet ut branndører i kjellergangene. Montert vannrensesystem for radiatorvannet.
2010	Ny fyrkjele og brannvarslere.	Utført av AF Byggfornyelse AS. Kostnad kr 19,5 mill.
2009	Piper, branndører og vannrensesystem.	Montert ny el kjel og fullført montering av Heatline automatisk energioppfølgingsystem.
2008 - 2009	Rehabilitering av røranlegg og våtrom.	
2007	Oppgradering av fyrrom.	
2007	Vaktmesterleilighet pusset opp.	
2006	Fasaderehabilitering.	
2004	Maling av oppganger.	
2003	Alle kjellervinduer er blitt skiftet ut.	



16

Iladalen I AS

2001

Tak.

Griffenfeldtsgt. 13 15 fikk nytt takbelegg, taksluk på taket og ny dør opp til taket.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23

Selskapsnummer: 22 **Selskapsnavn:** Iladalen I A/S

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>Håvard Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Daniel Presthus Nilsen og Synne Skoe Strand 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

- For
 Mot

Sak 6 Sak til orientering: Utskifting av vinduer

Saken tas til orientering.

- For
 Mot

Sak 7 Balkong

Hvilket forslag stemmer du for?

- Arbeidet med balkongutbygging gjenopptas ikke i denne omgang. Arbeidet stilles i bero inntil noen eventuelt fremmer forslag på en fremtidig generalforsamling om en ny prosess for balkongutbygging.
- Styret starter en ny prosess med å søke om balkongutbygging for å få inn relevant informasjon. Dette betyr ikke et endelig ja for balkonger, men et ja for å søke. Når all informasjon ligger på bordet skal generalforsamlingen på nytt ta stilling til om den ønsker at arbeidet fortsetter basert på endelig søknad. Dette er en prosess som vil ha en kostnad opp mot 100.000 kroner for aksjelaget.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Tv og internett

Hvilket forslag stemmer du for?

- A) Fortsette med Telia
- B) Bytte til fiber fra GlobalConnect uten lineærTV i den kollektive avtalen
- C) Bytte til fiber fra GlobalConnect med lineærTV i den kollektive avtalen:

Sak 9 Valg av styre

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Daniel Presthus Nilsen
- Fredrik Kirkestuen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Daniel Presthus Nilsen
- Fredrik Kirkestuen
- Synne Skoe Strand

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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