



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931539469

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 028 026	6 726 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 028 026</b>	<b>6 726 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	273 840	262 430
Annen driftskostnad	3	4 669 900	5 319 710
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 943 740</b>	<b>5 582 140</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 084 286</b>	<b>1 143 896</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 860	1 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 860</b>	<b>1 928</b>
Annen finanskostnad		971 057	859 600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>971 057</b>	<b>859 600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-966 197</b>	<b>-857 672</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 118 088	286 224
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 965 704	1 965 704
Sum varige driftsmidler		1 965 704	1 965 704
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 965 704	1 965 704
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			198 159
Sum fordringer		0	198 159
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		671 393	679 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		671 393	679 319
Sum omløpsmidler		671 393	877 478
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 637 097</b>	<b>2 843 182</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	109 600	109 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 600</b>	<b>109 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 047 841	14 165 929
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 047 841</b>	<b>-14 165 929</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 938 241</b>	<b>-14 056 329</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 084 627	15 785 434
Øvrig langsiktig gjeld		237 300	237 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 321 927</b>	<b>16 022 734</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 321 927</b>	<b>16 022 734</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 111	142 205
Leverandørgjeld		248 300	734 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>253 411</b>	<b>876 777</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 575 338</b>	<b>16 899 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 637 097</b>	<b>2 843 182</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 403270

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 931 539 469  
AS ILADALEN I

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 028 026	6 726 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 028 026</b>	<b>6 726 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	273 840	262 430
Annen driftskostnad	3	4 669 900	5 319 710
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 943 740</b>	<b>5 582 140</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 084 286</b>	<b>1 143 896</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 860	1 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 860</b>	<b>1 928</b>
Annen finanskostnad		971 057	859 600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>971 057</b>	<b>859 600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-966 197</b>	<b>-857 672</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 118 088	286 224
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>



Organisasjonsnr: 931 539 469  
AS ILADALEN I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 965 704	1 965 704
Sum varige driftsmidler		1 965 704	1 965 704

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 965 704	1 965 704
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			198 159
Sum fordringer		0	198 159

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		671 393	679 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		671 393	679 319

Sum omløpsmidler		671 393	877 478
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 637 097</b>	<b>2 843 182</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	109 600	109 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		109 600	109 600

Opptjent egenkapital



Udekket tap	13 047 841	14 165 929
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 047 841</b>	<b>-14 165 929</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-12 938 241</b>	<b>-14 056 329</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 084 627	15 785 434
Øvrig langsiktig gjeld	237 300	237 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 321 927</b>	<b>16 022 734</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 321 927</b>	<b>16 022 734</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 111	142 205
Leverandørgjeld	248 300	734 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>253 411</b>	<b>876 777</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 575 338</b>	<b>16 899 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 637 097</b>	<b>2 843 182</b>



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 2025

## Innkalling

S.nr. 22  
AS ILADALEN I



## Velkommen til generalforsamling i AS ILADALEN I

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. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 18:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utskiftning av dører inn til leiligheter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ILADALEN I



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

Forslag til vedtak  
Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
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 overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 6

## Utskiftning av dører inn til leiligheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Et viktig tiltak for å minimere skadeomfanget ved brann er å ha gode dører fra gangen og inn til leilighetene. Forslaget er at alle i lladalen 1 skal ha minimum B30/EI30-klassifisering på døren, og de som ikke har det har ett år på å skifte dør etter kravene som er regulert i husordensreglene pkt. 11.2. B30/EI30 vil si at døren skal kunne holde av en brann i minimum 30 minutter. Dette gjelder for eksempel de leilighetene som har dører med vindu og brevsprekk, som er de eldste variantene av ytterdør til leiligheten.

Styret kartlegger hvilke eiere som må skifte dør og innhenter deretter tilbud på utskifting av dører som følger kravene.

Kravene: Punktene under gjelder ved installering av nye dører Ved utskifting av dører må følgende krav oppfylles:

- Døren må minimum støtte brannkrav B30/EI30.
- Døren må slå innover i leiligheten.
- Døren må ha lydisolasjon på minimum 35-45 dB.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet sier ja til kravet om å endre dører inn til leiligheten med riktig brannkrav innen ett år og at styret går i gang med organiseringen og arbeidet med å innhente tilbud til dører.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Nilsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Kroken

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Kirkestuen
- Regine Mæsel Pedersen



## Styrets årsrapport

Hei alle beboere og aksjonærer i Iladalen 1 AS. I denne rapporten skal vi i styret fortelle om arbeidet som er gjort det siste året. Dette året har Daniel Presthus Nilsen og Synneva Heggholmen Kolltveit vært styremedlemmer og Eirik Tufteland Kroken har vært styreleder.

Dette er listen over styrets arbeid det siste året:

- Iverksatt strakstiltak for å sikre hovedtavlen etter at vi ble gjort oppmerksom på at det måtte gjøres.
- Innført tiltak for å lydisolere rommet i kjelleren hvor varmepumpene står ettersom det kan høres i leiligheten over.
- Satt i gang forprosjekt for å bytte vinduer og vedlikeholde fasaden.
- Tettet hull på parkeringsplassen med ny asfalt.
- Gravd opp gulvet og satt inn nye rør og sluk og lagt nytt gulv i vaskerommet og sykkelrommet
- Gjennomført rørfornyelse på avløp fra sluket på taket i Colletts Gate 86.
- Administrasjon med mye ekstraarbeid i forbindelse med varme i radiator.
- Avholdt styremøter omtrent annenhver uke.
- Vedlikehold og drift av aksjeselskapet.
- Besvarelse av henvendelser fra beboere på e-post, telefon, SMS og meldinger på Vibbo.
- 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.
- Håndtering av nye navn på ringetablå.
- Administrere nøkkelservice.

Fremtidsplaner:

Skrive litt om arbeidet og kostnadene med ny hovedtavle, nødlys i kjeller og oppganger.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 417 982 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Det er i budsjettet under drift og vedlikehold budsjettert med en større sum for bytte av hovedtavle og innstallering av nødllys og ledlamper i kjeller og oppganger.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 019 026	6 726 036	6 998 000	7 110 324
Andre inntekter	3	9 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 028 026</b>	<b>6 726 036</b>	<b>6 998 000</b>	<b>7 110 324</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 840	-32 430	-32 430	-32 000
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 179	-17 942	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-264 258	-251 308	-264 000	-277 000
Konsulenthonorar	7	-35 288	-8 917	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-862 086	-1 417 278	-850 000	-1 150 000
Forsikringer		-322 288	-267 786	-322 288	-387 000
Kommunale avgifter	9	-1 121 825	-940 162	-1 101 000	-1 261 140
Energi/fyring		-637 618	-760 444	-800 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-461 850	-790 217	-325 000	-338 000
Andre driftskostnader	10	-952 510	-865 657	-990 000	-1 052 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 943 742</b>	<b>-5 582 140</b>	<b>-4 964 718</b>	<b>-5 488 820</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 084 284</b>	<b>1 143 896</b>	<b>2 033 282</b>	<b>1 621 504</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 860	1 928	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-971 057	-859 600	-936 000	-915 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-966 197</b>	<b>-857 672</b>	<b>-934 000</b>	<b>-913 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 118 088</b>	<b>286 224</b>	<b>1 099 282</b>	<b>708 504</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 118 088	286 224		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 535 100	1 535 100
Tomt		430 604	430 604
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 965 704</b>	<b>1 965 704</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	198 159
Driftskonto OBOS-banken		366 266	677 793
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		305 127	1 526
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>671 393</b>	<b>877 478</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 637 097</b>	<b>2 843 182</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	109 600	109 600
Udekket tap	15	-13 047 841	-14 165 929
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 938 241</b>	<b>-14 056 329</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 084 627	15 785 434
Borettsinnskudd	17	237 300	237 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 321 927</b>	<b>16 022 734</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		248 300	734 572
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		5 111	84 017
Påløpte avdrag		0	58 188
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>253 411</b>	<b>876 777</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 637 097</b>	<b>2 843 182</b>
Pantstillelse	18	43 164 600	43 164 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025  
Styret i AS Iladalen I

Eirik Kroken/s/

Synneva Kolltveit/s/

Daniel Nilsen/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 816 294
Frysebokser	850
Lokaler	51 882
Leie	150 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 019 026</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Husleie	9 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 178, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 179.

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

OBOS Prosjekt AS	-10 725
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 288</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-322 794
Drift/vedlikehold VVS	-163 681
Drift/vedlikehold elektro	-50 992
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 924
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-95 444
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 501
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-862 086</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 265
Vann- og avløpsavgift	-796 087
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-321 929
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 121 825</b>

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

Container	-52 081
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 989
Driftsmateriell	-805
Vaktmestertjenester	-418 393
Renhold ved firmaer	-251 675
Snørydding	-130 258
Gressklipping	-41 310
Andre fremmede tjenester	-3 270
Trykksaker	-18
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 178
Andre kontorkostnader	-10 006
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-2 952
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-952 510</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 601
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 860</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-957 388
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-3 867
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 802
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-971 057</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1986	1 584 802
Oppskrevet	1 314 000
Avskrevet tidligere år	-1 363 702
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 535 100</b>

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 fordelt på 548 aksjer à kr 200.	109 600
--	---------

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.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013

-23 690 000

Nedbetalt tidligere

7 904 566

Nedbetalt i år

700 807

---

-15 084 627**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-15 084 627****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-237 300

**SUM BORETTSINNSKUDD****-237 300****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

237 300

Pantelån

15 785 434

**TOTALT****16 022 734**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

1 535 100

Tomt

430 604

**TOTALT****1 965 704**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS ILADALEN I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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.

**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 selskapet 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)

Penneco Dokumentnr: W10H0-IASQB-E6NGA-YWUB7-16WZ5-X5BK



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

Selskapsnummer: 22 Selskapsnavn: AS ILADALEN I

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Synne Skoe Strand er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Utskiftning av dører inn til leiligheter**

Årsmøtet sier ja til kravet om å endre dører inn til leiligheten med riktig brannkrav innen ett år og at styret går i gang med organiseringen og arbeidet med å innhente tilbud til dører.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Daniel Nilsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Eirik Kroken

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Fredrik Kirkestuen

- Regine Mæsel Pedersen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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