



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 516 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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 951516503

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 208 498	6 793 609
Sum inntekter		6 208 498	6 793 609
Kostnader			
Lønnskostnad		267 336	267 336
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 316	9 293
Annen driftskostnad		4 593 687	4 553 815
Sum kostnader		4 867 339	4 830 444
Driftsresultat		1 341 159	1 963 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 064	62 673
Sum finansinntekter		76 064	62 673
Annen finanskostnad		145 929	187 586
Sum finanskostnader		145 929	187 586
Netto finans		-69 865	-124 913
Resultat før skattekostnad		1 271 295	1 838 252
Årsresultat		1 271 295	1 838 252
Totalresultat		1 271 295	1 838 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 271 295	1 838 252
Sum overføringer og disponeringer		1 271 295	1 838 252



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 419	17 735
Sum varige driftsmidler		2 977 183	2 983 499
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 977 183	2 983 499
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		225 168	22 950
Andre fordringer		7 913	14 462
Sum fordringer		233 081	37 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 814	2 063 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 814	2 063 810
Sum omløpsmidler		1 808 895	2 101 222
SUM EIENDELER		4 786 078	5 084 721



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
Sum innskutt egenkapital		44 800	44 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 807 411	1 536 116
Sum opptjent egenkapital		2 807 411	1 536 116
Sum egenkapital		2 852 211	1 580 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 749 294	2 916 547
Sum annen langsiktig gjeld		1 749 294	2 916 547
Sum langsiktig gjeld		1 749 294	2 916 547
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		563	116 012
Leverandørgjeld		131 016	414 457
Annen kortsiktig gjeld		52 994	56 789
Sum kortsiktig gjeld		184 573	587 258
Sum gjeld		1 933 867	3 503 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 786 078	5 084 721



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406105

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 516 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A
Forretningsadresse: 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: 28.04.2025

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: 951 516 503
BORETTSLAGET ILA KV II A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 208 498	6 793 609
Sum inntekter		6 208 498	6 793 609
Kostnader			
Lønnskostnad		267 336	267 336
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 316	9 293
Annen driftskostnad		4 593 687	4 553 815
Sum kostnader		4 867 339	4 830 444
Driftsresultat		1 341 159	1 963 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 064	62 673
Sum finansinntekter		76 064	62 673
Annen finanskostnad		145 929	187 586
Sum finanskostnader		145 929	187 586
Netto finans		-69 865	-124 913
Resultat før skattekostnad		1 271 295	1 838 252
Årsresultat		1 271 295	1 838 252
Totalresultat		1 271 295	1 838 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 271 295	1 838 252
Sum overføringer og disponeringer		1 271 295	1 838 252



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTSLAGET ILA KV II A

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 419	17 735
Sum varige driftsmidler		2 977 183	2 983 499
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 977 183	2 983 499
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		225 168	22 950
Andre fordringer		7 913	14 462
Sum fordringer		233 081	37 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 814	2 063 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 814	2 063 810
Sum omløpsmidler		1 808 895	2 101 222
SUM EIENDELER		4 786 078	5 084 721
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800



Sum innskutt egenkapital	44 800	44 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 807 411	1 536 116
Sum opptjent egenkapital	2 807 411	1 536 116
Sum egenkapital	2 852 211	1 580 916
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 749 294	2 916 547
Sum annen langsiktig gjeld	1 749 294	2 916 547
Sum langsiktig gjeld	1 749 294	2 916 547
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	563	116 012
Leverandørgjeld	131 016	414 457
Annen kortsiktig gjeld	52 994	56 789
Sum kortsiktig gjeld	184 573	587 258
Sum gjeld	1 933 867	3 503 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 786 078	5 084 721



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTLAGET ILA KV II A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5466

BORETTSLAGET ILA KV II A



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KV II A

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Ila skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ILA KV II A



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



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. 5466 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 234 000.



Sak 7

Etablering av barnevognsbokser i bakgården

Forslag fremmet av:

Thea Westhagen Edell og Ole Petter Skogstad, andelsnummer 37

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se saksbeskrivelse i vedlegg: "Etablering av barnevognsbokser i bakgården" på side 27.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er borettslaget ikke har økonomi til å kjøpe inn bokser med så begrenset bruksområde per i dag. Videre vurderer styret de foreslåtte barnevognsboksene til å være estetisk problematisk i bakgården. Spesifikke barnevognskur har dessuten vært avslått to ganger de siste 4 årene av årsmøtet. Styret anerkjenner likevel behovet for noe mer oppbevaringsareal med tak i bakgården og vil gjennom det neste året vurdere om en hagesone i øvre og en i nedre gård kan omdisponeres eller tilpasses.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det etableres løsning med individuelle, låsbare barnevognbokser i nedre gård. Antall bokser og nøyaktig plassering avklares av styret etter innhenting av behov fra beboerne.

Vedlegg

2. Etablering av barnevognsbokser i bakgården.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Gaugstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monica Kozikowska
- Nora Furuholmen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets arbeid

Generelt

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

Styret har de siste årene valgt å legge opp egenkapital for å kunne utføre en helmaling av fasaden. I år har borettslaget økonomi til å gjennomføre dette, og nå er arbeidet omsider i gang. Vi har også omsider høstet fruktene av installasjonen av vannmålere som ble gjort for over et år siden. Dette sparer borettslaget for store summer årlig, og er med på å bidra til at vi kan holde økningene i felleskostnader nede.

Generelt er styret svært positive til alle ønsker og initiativ som bidrar til at det skal være så pent som mulig rundt oss, og vi bidrar gjerne med å dekke eventuelle utgifter til materialer. Styret ønsker også å minne alle beboere på følgende punkter:

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

Økonomi

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

Borettslagets driftskostnader påvirkes imidlertid av økningen i det generelle prisnivået og særlig økte rentekostnader og økning i de kommunale avgiftene har stor betydning for borettslagets økonomi. Oslo kommune har over flere år hatt en betydelig økning i de kommunale avgiftene. For Ila kvartal 2a økte de kommunale



avgiftene fra kr 1 794 726 i 2023 til kr 1 955 778 2024. For 2025 er det vedtatt en økning på 15,8 %.

Installasjon av vannmålere i alle oppganger er blant tiltakene for å redusere borettslagets løpende utgifter. Det har imidlertid tatt tid å få kommunen til å iverksette overgangen fra stipulert vannforbruk til fakturering basert på faktisk forbruk, men dette er nå gjennomført og innsparingen vil forhåpentlig bli merkbar for 2025.

Felleskostnaden i borettslaget økte med 4% ved inngangen til 2025.

Gjennom en moderat pengebruk har styret over flere år opparbeidet en økonomisk buffer slik at man i løpet av 2025 kan male borettslagets fasader. Fasadearbeidet finansieres gjennom et lån i OBOS-bank på 6 millioner kroner med 20 års nedbetaling, samt oppsparte midler. I tillegg vil salg av loftsarealene i oppgang 43 våren 2025 bidra med ca. 700 000 kr.

Den 30. mars betalte borettslaget siste avdrag på et av tre eksisterende lån. Månedlig avdrag på dette lånet var 69 478 kr. Dette er ca 26 000 kr mer enn det månedlige avdraget på lånet som nå tas opp i forbindelse med maling av fasaden. Borettslaget vil dermed ha lavere månedlige låneutgifter til tross for en betydelig økning i borettslagets samlede gjeld.

Større vedlikeholdsarbeider

Maling av fasade

De siste årene har borettslaget lagt seg opp egenkapital med formål om å male hele fasaden. Dette kommer etter vedlikeholdsprosjektene i 2021 og 2022 hvor murpussen på fasaden ble utbedret. For å sikre maksimal uttelling fra dette arbeidet, og at fasaden holdes fin og god i mange år fremover, så har det vært en prioritet å få helmalt fasaden. Det har vært gjennom høsten og vinteren blitt gjort en omfattende anbudsprosess hvor borettslaget fikk profesjonell bistand av OBOS for å sikre en grundig og korrekt vurdering. Valget falt til slutt på Thorendahl AS som både har tidligere erfaring med maling i vårt borettslag, og som hadde spesielt gode referanser gjennom OBOS.

Prosjektet finansieres gjennom en kombinasjon av låneopptak og egenkapital. Borettslaget låner 6 000 000 kr og stiller ellers med egenkapital. Sluttkostnaden på prosjektet er avhengig av hvilke opsjoner vi ønsker å gå for underveis i prosessen, men dette må man undersøke forløpende etter at stilas er satt opp langs fasaden. Styret estimerer at borettslaget vil bruke noe over en million kroner i egenkapital.

Arbeidet startet opp 1. april, og man bygger 100m stilas om gang og jobber seg rundt fasaden. Arbeidet startet fra FG27-39 i bakgården og vil pågå i 4 måneder.



Utbedring av elektro

Det var i januar 2025 EL-tilsyn i bygården. Det ble ikke avdekket graverende problemer, men en rekke mindre avvik ble registrert. Styret har engasjert elektriker for å utbedre disse manglene. Styret har også fått lagt opp noe mer belysning rundt søppelskurene og inngangene til hagene. Disse lysene kan justeres både i varme og styrke, og det er satt opp bevegelsesdetektor. Vi vil bruke tid fremover til å finne riktige innstillinger. Det er også lagt opp egen stikkontakt i sykkelkuret i øvre gård, dette er utelukkende for bruk til julebelysning. Lading av EL-batterier er strengt forbudt.

Vannmålere

Det ble i 2023 og 2024 installert vannmålere i alle oppganger. Installasjonen kommer som en direkte konsekvens av de sterkt økende avgiftene på vann og avløp i Oslo kommune - hvorpå styret håper dette skal bidra til å spare beboerne for betydelige utgifter i årene som kommer. Borettslaget sparte i 2024 over 650 000 kr i vanngebyr som resultat av installasjonene. Installasjonen av vannmålerene ble utført av Pilestredet Rør AS etter at styret sammen med tre av våre nabobygårder fikk en svært gunstig totalpris på utførelsen.

Ny vaktmester

I 2023 sluttet Myhre med vaktmestertjenester og vi byttet til Vaktmester Andersen. Dette har som mange har merket ikke fungert optimalt. Etter flere forsøk på bedring gjennom hele 2024 besluttet Styret nå å si opp avtalen med Vaktmester Andersen i mars i år. Styret er i gang med prosess rundt å skaffe ny leverandør. Mer info om dette kommer på Vibbo når det er klart. Vaktmester Andersen er ansvarlig i henhold til gjeldende avtale i oppsigelsesperioden som er ut juni i år. Dette innebærer både gressklipping og trappevask.

Enkeltsaker i leiligheter

I takt med økende energipriser, får styret tilsvarende mange henvendelser rundt å bytte vinduer for å hindre varmetap. Styret har en årlig gjennomgang av vinduer som er meldt inn, men det er svært kostbart å bytte vinduer og derfor prioriteres det kun å bytte eldre vinduer. Det ble byttet 5 vinduer i 2023, og ytterligere 5 vinduer ble byttet i 2024. Styret har også forhørt seg med fagpersonell i forbindelse med meldingene om trekk og varmetap rundt nyere vinduer. Tilbakemeldingen var at det tettes rundt vinduene i det de monteres, men at tettingen over tid trekker seg sammen og klarer ikke å holde helt tett grunnet de gamle byggårdsveggene våre. De sier videre at det finnes to enkle grep for å minimere både trekk og varmetap - det ene er å ta av listene og tette på nytt mellom karm og vegg, og det andre er å legge inn tetningslist mellom vindu og karm. Flere beboere har utført disse tiltakene allerede med god effekt, men de vil ikke dekkes av fellesskapet.



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

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

Innbrudd og portene

Det blir med jevne mellomrom meldt om innbrudd enten i bakgård eller i kjeller. Felles for disse innbruddene er at det ikke virker å være tegn på bruk av brekkjern eller annen fysisk makt for å komme seg inn. Dette tyder på at dører har stått åpne og at uvedkommende enkelt har fått tilgang til våre private områder. Styret vil derfor minne om viktigheten av å holde både frontdør, bakdør og portene lukket - spesielt nå som det går mot sommer. Ved problemer med portene eller dørene så må dette meldes til vaktmester.

Radon

Undertrykksventilasjon er nå installert i kjellerne i 37 og 39. Vi er i en testfase for å finne ut hvilket nivå viftene må ligge på for å få ønsket effekt. Når dette er avklart vil Styret se på behovet for ytterligere installasjoner.

Callinganlegg

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

Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering

Det ble avholdt en gatefest tidlig på høsten i samarbeid med nabogården Ila Kvartal 1. der mat og drikke ble servert og med svært positive tilbakemeldinger og ønsker om gjentagelse.

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

Det ble startet restaurering av Møblene fra Vestre designet av Aamodt, Øxseth, Moe og Knutsen som er satt ned i Hemmelige Hagen med utskifting av treverk og maling.

Vi blir flere og flere som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensregelene nr. 22 og 23 om at det ikke er tillatt å la hunder og



katter gjøre fra seg i hagene og at beboere ikke skal kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der. Firmaet Grønt og Rent AS har siden 2017 beskåret trær og busker i hagene. I 2023 ble det gjort en større beskjæring på busker og trær i Nedre Hage og i området utenfor gjerdet i Hemmelige Hagen. Beskjæringen utføres tidlig vår og på sensommeren ved behov og etter befaring med representant fra Hagegruppa og fra Styret. Dette for å ha en velfrisert hage rett etter sommerferien og utover høsten. Morelltrærne ble beskåret på høsten i 2024.

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

Styret ber om at alle er ekstra oppmerksomme i perioder med regn og våt mark og tar hensyn slik at gresset får etablert seg og den hemmelige hagen ikke blir leirete og sparkes opp. Det ble sådd mer gress og lagt plendressing for å få en fin plen. Dette arbeidet fortsetter til den hemmelige hagen blir en fin oase for alle.

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

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

Kumløkket i Nedre Hage utenfor nr 29 ble restaurert av Vethe Maskin AS med kantstein i avslutningen rundt for beskyttelse mot grus som kan renne ned i kummen i 2023.

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

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



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

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

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

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

Fremleie/bruksoverlating

Per april 2025 var 3 leiligheter fremleid med tillatelse.

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

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

Dugnader og sosiale tiltak

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

Julegrantenningen ble arrangert på tradisjonell måte i desember 2024. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble servert gløgg og pepperkaker og delt ut godteposer til barna, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Det ble også hengt opp julekranser på alle inngangsdørene som det kom mange positive tilbakemeldinger på.

Dyrehold

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



TV & internett

Det ble høsten 2024 endret internettleverandør fra Nextgeltel til GlobalConnect. Etter noen oppstartsproblemer, så opplever styret at tilkobling er stabil. Den nye avtalen er bedre tilpasset dagens behov for hastighet på internett og innebærer en betydelig oppgradering av tilbudt hastighet: 1000/1000 mbps mot 60/60 mbps tidligere.

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

Solgte leiligheter

Det ble solgt 7 leiligheter i 2024.

1 i oppg. 49

1 i oppg. 47

2 i oppg. 45

1 i oppg. 41

1 i oppg. 35

1 i oppg. 29

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

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, belastes normalt sett andelseier egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.



Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Vaskekjelleren

Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk.

Styret har på radaren at det ønske om å oppgradere vaskekjelleren - både maskinparken og rent estetisk. Styret har pga av andre presserende oppgaver og økonomi valgt og ikke prioritere dette i 2024. Men dette er en sak det er naturlig at styret vurderer om innen rimelig tid.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 Helmaling av fasade.

2025 Utbedring av avvik på felles EL-anlegg, og opplegg for strøm og



	lys i bakgård.
2024	5 vinduer ble skiftet.
2023/2024	Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.
2022/23	Calliganlegget ble skiftet.
2023	5 vinduer fra 1993 ble skiftet.
2022	Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
2022	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
2021	Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
2021	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.
2021	Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
2020	Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2019	Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.
2019	Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.
2018	Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.
2018	Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.
2017-2022	Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2
2017	Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 45 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
2017	Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
2017	Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
2017	Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.
2016	Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot llatrappa.
2016 - 2017	Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
2015	Nytt fiberanlegg for internett og TV.
2015	Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.
2015 - 2016	Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
2014	Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.
2014	Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.
2014 - 2015	Utskifting av kjeller- og loftsdører.
2013	Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein,



	skadeforebygging m.m., mangler følges opp.
2013	Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.
2012	Maling av vinduer på gatesiden.
2012	Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).
2011	Utebelysning mot gaten ved nr. 43–51.
2011	Skiftet/forsterket portene til hagene.
2011	Reparasjon av gesims ved portal (mot llatrappen).
2008	Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
2008	Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
2007	Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.
2006 - 2007	Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
2006	Utskifting av inngangsdører mot gaten.
2006	Ny sykkelparkering i nedre gård.
2006	Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.
2005	Opprustning av nedre bakgård
2005	Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.



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 (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

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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 4 % økning av felleskostnadene samt leietillegg påbygg fra 1. februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KV II A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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 Dokumentnøkkel: TBXND-VCC05-XP46A-5E3PM-HMFFV-XSE33



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 513 964	852 222
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 271 295	1 838 252
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 316	9 293
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 167 253	-1 185 803
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		110 358	661 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 624 323	1 513 964
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 808 895	2 101 222
Kortsiktig gjeld		-184 573	-587 258
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 624 322	1 513 964



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 199 636	6 074 297	6 128 000	6 372 723
Andre inntekter	3	8 862	719 312	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 208 498	6 793 609	6 143 000	6 387 723
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 036	-33 036	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-234 300	-234 300	-234 000	-234 000
Avskrivninger	14	-6 316	-9 293	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 476	-16 519	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-208 995	-198 750	-210 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-44 388	-12 275	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-970 031	-1 141 893	-1 010 000	-436 000
Forsikringer		-470 695	-430 295	-473 000	-510 000
Festeavgift		-141 100	-141 100	-141 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 955 788	-1 794 726	-2 042 450	-2 131 000
Energi/fyring		-87 280	-87 123	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 759	-144 621	-180 000	-312 000
Andre driftskostnader	10	-504 176	-586 512	-397 000	-410 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 867 339	-4 830 444	-4 828 450	-4 537 000
DRIFTSRESULTAT		1 341 159	1 963 165	1 314 550	1 850 723
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 064	62 673	0	0
Finanskostnader	12	-145 929	-187 586	-143 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 865	-124 913	-143 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		1 271 295	1 838 252	1 171 550	1 770 723
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 271 295	1 536 116		
Reduksjon udekket tap		0	302 136		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	11 419	17 735
SUM ANLEGGSMIDLER		2 977 183	2 983 499
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		225 168	22 950
Forskuddsbetalte kostnader		0	14 462
Andre kortsiktige fordringer	15	7 913	0
Driftskonto OBOS-banken		6 013	1 516 832
Driftskonto OBOS-banken II		0	30 000
Sparekonto OBOS-banken		1 569 801	516 978
SUM OMLØPSMIDLER		1 808 895	2 101 222
SUM EIENDELER		4 786 078	5 084 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Opptjent egenkapital		2 807 411	1 536 116
SUM EGENKAPITAL		2 852 211	1 580 916
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 749 294	2 916 547
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 749 294	2 916 547
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 994	56 789
Leverandørgjeld		131 016	414 457
Påløpte renter		563	15 810
Påløpte avdrag		0	100 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 573	587 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 786 078	5 084 721
Pantstillelse	17	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025

Styret i Borettslaget Ila Kv II A

Alexander Tufta Gaugstad /s/ Monika Maslanka-Kozikowska /s/ Øystein M. Amundsen /s/

Nora Furuholmen /s/ Gisle Halvorsen /s/

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

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 690 680
Tilleggsareal	325 492
Eiendomsskatt	169 064
Lokale	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 199 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri, Nayax	8 862
SUM ANDRE INNETEKTER	8 862

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 036
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 036

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 234 300.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 285
Maling fasader og vinduer, OBOS Prosjekt AS	-31 103
SUM KONSULENTHONORAR	-44 388

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-517 549
Drift/vedlikehold VVS	-173 534
Drift/vedlikehold elektro	-26 089
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-93 254
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 523
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 143
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 995
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-25 944
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-970 031

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-169 179
Vann- og avløpsavgift	-1 186 078
Feieavgift	-28 832
Renovasjonsavgift	-571 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 955 788

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-64 757
Håndverktøy	-8 344
Annet driftsmateriale	-2 148
Vaktmestertjenester	-388 618
Andre fremmede tjenester	-4 210
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-5 708
Velferdskostnader	-28 236
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-504 176

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	29 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	878
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 124
SUM FINANSINTEKTER	76 064

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-145 874
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-145 929

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	2 965 764
SUM BYGNINGER	2 965 764

Gnr.219/bnr.62 M. flere

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

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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kompostkvern		
Tilgang 2022	23 390	
Avskrevet tidligere	-8 631	
Avskrevet i år	-3 341	
		11 418
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	41 664	
Avskrevet tidligere	-38 688	
Avskrevet i år	-2 975	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	11 419
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 316
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	10 000
Utlegg, refundert 2025	-3 368
Utlegg, mangler dokumentasjon	1 281
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 913

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

Obos Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012

-2 500 000

Nedbetalt tidligere

1 793 364

Nedbetalt i år

186 750

-519 886

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2011

-8 602 887

Nedbetalt tidligere

7 601 268

Nedbetalt i år

742 786

-258 833

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018

-2 500 000

Nedbetalt tidligere

1 291 708

Nedbetalt i år

237 717

-970 575

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 749 294****NOTE: 17****PANTSTILLELSER**

Det foreligger følgende pantstillelser:

Av borettslagets bokførte gjelder er sikret ved pant

1 749 294

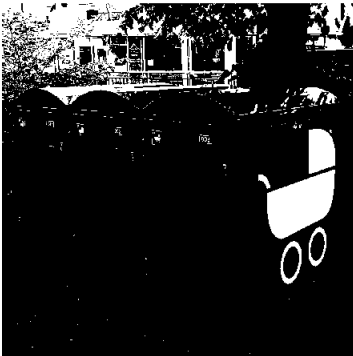
Den bokførte verdi av eiendommen stillet som sikkerhet for denne gjelden

2 965 764

Etablering av barnevognsbokser i bakgården

Vi venter et barn i april, og har lagt merke til at det ikke er noen plasser der man kan sette barnevognen - hverken i oppgangene eller i bakgården. Det blir veldig tungvint om man hver dag skal måtte bære barnevognen ned i kjellerboden. Utenfor byggene lenger ned i Ulvetrappen ser vi at de har satt opp barnevognbokser, og vi tenkte det kunne være en god løsning også i bakgården vår.

Boksene ser slik ut:



De er uten gulv, og leverandøren tilbyr seg å utføre grunnarbeider (avretting og belegningsstein) dersom det er nødvendig eller ønskelig.

Vi bor i nr. 33, og ønsker derfor bokser i nedre gård. Det er flere steder i bakgården som kunne vært aktuelt for å sette opp disse, bl.a.:

- gressplenen mellom grønn sittegruppe og det lille røde "dukkehuset"
- ta vekk en av tørkesnor-arealene og sette boksene der

Hvor mange bokser man trenger, kommer litt an på hvor mange som ønsker å benytte disse. Man bør be om innspill fra beboerne om behov. Hvorvidt man også skal sette opp bokser i øvre gård, har ikke vi noen formening om.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det etableres løsning med individuelle, låsbare barnevognbokser i nedre gård. Antall bokser og nøyaktig plassering avklares av styret etter innhenting av behov fra beboerne.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5466 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A

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.