



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 981 227	5 740 282
Sum inntekter		5 981 227	5 740 282
Kostnader			
Lønnskostnad		251 783	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 293	7 901
Annen driftskostnad		4 841 297	4 840 093
Sum kostnader		5 102 373	5 099 014
Driftsresultat		878 854	641 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 569	41 587
Sum finansinntekter		46 569	41 587
Annen finanskostnad		155 521	129 407
Sum finanskostnader		155 521	129 407
Netto finans		-108 952	-87 820
Ordinært resultat før skattekostnad		769 902	553 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		769 902	553 448
Årsresultat		769 902	553 448
Totalresultat		769 902	553 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		769 902	553 448
Sum overføringer og disponeringer		769 902	553 448



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		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 028	36 321
Sum varige driftsmidler		2 992 792	3 002 085
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 992 792	3 002 085
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 466	2 261
Sum fordringer		12 466	2 261
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 159 199	1 597 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 159 199	1 597 184
Sum omløpsmidler		1 171 665	1 599 445
SUM EIENDELER		4 164 457	4 601 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
Sum innskutt egenkapital		44 800	44 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		302 136	1 072 039
Sum opptjent egenkapital		-302 136	-1 072 039
Sum egenkapital		-257 336	-1 027 239
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 102 350	5 278 839
Sum annen langsiktig gjeld		4 102 350	5 278 839
Sum langsiktig gjeld		4 102 350	5 278 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		989	622
Leverandørgjeld		288 561	329 691
Annen kortsiktig gjeld		29 893	19 617
Sum kortsiktig gjeld		319 443	349 930
Sum gjeld		4 421 793	5 628 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 164 457	4 601 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491588

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 516 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTSLAGET ILA KV II A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 981 227	5 740 282
Sum inntekter		5 981 227	5 740 282
Kostnader			
Lønnskostnad		251 783	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 293	7 901
Annen driftskostnad		4 841 297	4 840 093
Sum kostnader		5 102 373	5 099 014
Driftsresultat		878 854	641 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 569	41 587
Sum finansinntekter		46 569	41 587
Annen finanskostnad		155 521	129 407
Sum finanskostnader		155 521	129 407
Netto finans		-108 952	-87 820
Ordinært resultat før skattekostnad		769 902	553 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		769 902	553 448
Årsresultat		769 902	553 448
Totalresultat		769 902	553 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		769 902	553 448
Sum overføringer og disponeringer		769 902	553 448



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTSLAGET ILA KV II A

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 2 965 764 2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 27 028 36 321
Sum varige driftsmidler 2 992 792 3 002 085

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 2 992 792 3 002 085

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 12 466 2 261
Sum fordringer 12 466 2 261

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 159 199 1 597 184
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 159 199 1 597 184

Sum omløpsmidler 1 171 665 1 599 445

SUM EIENDELER 4 164 457 4 601 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 44 800 44 800
Sum innskutt egenkapital 44 800 44 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	302 136	1 072 039
Sum opptjent egenkapital	-302 136	-1 072 039
Sum egenkapital	-257 336	-1 027 239
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 102 350	5 278 839
Sum annen langsiktig gjeld	4 102 350	5 278 839
Sum langsiktig gjeld	4 102 350	5 278 839
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	989	622
Leverandørgjeld	288 561	329 691
Annen kortsiktig gjeld	29 893	19 617
Sum kortsiktig gjeld	319 443	349 930
Sum gjeld	4 421 793	5 628 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 164 457	4 601 530



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTSLAGET 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 2023

Borettslaget Ila Kv II A

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 5466





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.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5466>

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 årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer 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.

Forslag til vedtak

Gisle Halvorsen og Nora Furuholmen 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. 5466 årsrapport komplett.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 300.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 234 300



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Gaugstad

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Øystein Amundsen

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Monika Maslanka-Kozikowska

Valg av 1 styremedlem 3 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 3:

- Nora Furuholmen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kathrine Stangeland
- Pål Lorentzen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elisabeth Holm
- Pål Dybwik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Peder A Hagen	Fougstads Gate 45
Styremedlem	Nora Furuholmen	Fougstads Gate 33 B
Styremedlem	Alexander Tufta Gaugstad	Fougstads Gate 43
Styremedlem	Gisle Halvorsen	Fougstads Gate 39
Varamedlem	Øystein M Amundsen	Fougstads Gate 39
Varamedlem	Pål Holmeefjord Lorentzen	Fougstads Gate 47

Valgkomiteen

Pål Dybwik	Fougstads Gate 29
Elisabeth Holm	Fougstads Gate 37

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Ila Kv II A

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Borettslaget Ila Kv II A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951516503, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219	62	64	66	68	69
70	71	72	73	74	75
76	77	78	79	80	

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Ila Kv II A har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Generelt

Igjen er det bare å gjenta seg fra året før, Ila kvartal II a er et godt sted å bo! Selvfølgelig fordi vi bor midt i Oslo, i en vakker gård med flotte hager, men aller mest fordi vi har et godt naboskap hvor vi er forskånet for konflikter, uvennskap og andre problemer som kan oppstå når så mange mennesker bor tett på hverandre. Styret fortsetter å være imponert over og stolt av samarbeidsviljen, rausheten og engasjementet til forskjellige mennesker i forskjellige situasjoner i 131 forskjellige hjem. La oss fortsette med det!

I fjor gjorde vi oppmerksom på enkelte uvaner vi i styret legger merke til at kan skape irritasjon blant andre beboere. Dette ser ut til å ha bedret seg det siste året, og det er gledelig! Vi gjentar allikevel punktene vi mener er viktig å være bevisst på slik at vi kan fortsette den gode utviklingen:

- 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.
- 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.
- Informer godt og ta hensyn ved støyende arbeider i leiligheten.
- Unngå å røyke på balkongene.
- Følg elementære regler og ta hensyn!

Fellesarealene

I mange oppganger oppbevares sko, yttertøy og lignende på reposene utenfor leilighetsdøren. Dette har vært påpekt som et problem tidligere, uten at det har blitt fulgt opp av verken styret eller beboere.

I forbindelse med ferdigstilling av pålagte brannvernstiltak i mars 2022 hadde vi imidlertid en sluttbefaring med Brann- og redningsetaten, og i konklusjonen fra denne befarings er ett av få gjenstående forhold at vi ikke kan tillate den privatiseringen av oppgangene som hittil har blitt akseptert.

Styret ber alle beboere om å kun bruke fellesarealene til hensetting av sko og lignende som en midlertidig løsning, naturligvis i forbindelse med vått vær, arbeid eller tilsvarende.

Styret minner også om at det ikke er lov å la personlige eiendeler stå i fellesarealet i hverken kjeller eller på loftet. Ta gjerne initiativ til å få naboene med på en lokal dugnad om det er behov for en opprydning på loft eller i kjeller! Borettslagets egne dugnader har konteinere tilgjengelig og er slik sett en god anledning.

Større vedlikeholdsarbeider

Ingen større vedlikeholdsarbeider er gjennomført siden forrige generalforsamling.

Brannvarslingsanlegg og -lufteluker



Brannvarslingsanlegget ble satt i full drift tilbake i 2020. Anlegget ble godkjent av BRE uten anmerkninger. Det er installert (minst) en detektor med sirene og en avstiller i hver leilighet. Disse er ikke lov å fjerne, det vil utløse feilmelding i det sentrale anlegget. Enhver skade som skjer på det sentrale anlegget knyttet til oppussing eller uforsvarlig bruk vil måtte erstattes av den enkelte beboer. Det ble i 2021 inngått en årlig serviceavtale med Elotec av anlegget. I desember 2022 ble det gjennomført årskontroll og godkjent av Elotec.

Et annet brannkrav som tilkom etter loftsutbyggingen i 2016 var elektriske lufteluker i oppgang 39, 41 og 43 i tilfelle røykutvikling. Dette arbeidet har vært komplisert, men lukene ble ferdigstilt i 2022 og det ble inngått en årlig serviceavtale med leverandøren Bramo.

Radon

I samråd med Radonmannen AS har styret iverksatt tiltak basert på testene som ble gjennomført. I første omgang er det installert undertrykksventilasjon i kjelleren i nummer 37. Det er satt inn målinger på de samme stedene som ble målt i fjor. Dersom det viser seg at undertrykksventilering fungerer som ønsket vil styret i samråd med Radonmannen vurdere om dette skal installeres i flere kjellere.

Retningslinjer for lys og strøm i lofts- eller kjellerbod

Mange beboere etterspør muligheten for lys i egen lofts- eller kjellerbod. Styret ønsker å legge til rette for at dette kan gjøres på en enkel måte. Derfor tillates det å etablere sensorstyrt LED-belysning fra felles kurs etter gjeldende retningslinjer. Retningslinjene finnes på VIBBO. Søknad skal sendes og godkjennes av styret før arbeidet iverksettes.

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 på www.ila2.no.

Callinganlegg

Utskifting av callinganlegget i gården ble utført i løpet av høsten og vinteren 22/23. Nytt ringetablå ved inngangsdør, samt nye svarapparat i leilighetene er installert. Arbeidet ble gjennomført uten store utfordringer og tilbakemeldingene så langt er at anlegget fungerer som det skal. Takk til alle beboere for god samarbeidsvilje i prosessen.

Enkelt saker i leiligheter og ved den generelle bygningsmassen

Det er stadig mindre saker knyttet til bygningskader og generelt vedlikehold. De aller fleste av disse tas raskt og effektivt hånd om av vaktmester Myhre.

Vi minner om å alltid bruke www.ila2.no for å rapportere om slike forhold!

Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering



Våren 2022 ble det kjøpt inn nye inn nye felles hagemøbler til både øvre og nedre gård. Disse ble plassert på de felles plattingene rundt om i hagene. De gamle møblene (fra Vestre) ble i første omgang flyttet ned i den 'Hemmelige hagen' inntil vi på et tidspunkt velger å oppgradere møblene også der. Vi minner alle om å ta godt vare på møblene slik at de holder seg fine og hele i mange år fremover.

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 bursdagsfeiring 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.

Gjengroing av grusveiene i bakgårdene er en utfordring. Vi må nok regne med å fortsette sprøyting av gresset (fortrinnsvis med eddik) for å motvirke vekst. Dette gjelder også for øvre gård. Vi må alle gjøre en innsats for å beholde det ugressfritt. Styret minner også om at borettslaget har kjøpt inn en kvistmaskin som ved dugnad står i den 'Hemmelige hagen'.

Vi blir flere og flere som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensreguleringene 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.

Fra 2017 har beskjæring av busker og hekker blitt utført på tidlig vår (april/mai) og på sensommeren (tidlig august). Dette for å ha en velfrisert hage rett etter sommerferien og utover høsten. Vi fortsetter beskjæring på samme tidspunkt i 2023. Vår tidligere gartner gjennom mange år la opp i 2020, men satte oss i kontakt med ny leverandør av denne tjenesten. Firmaet som ble valgt heter Rent og Grønt.

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» (nedre, nedre gård) til benyttelse for alle sameiere (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>

Styret har etablert en egen gruppe som skal se på oppgradering av bakgårdene og hagene våre. Det har meldt seg seks interesserte beboere som skal se på behov og gode løsninger for vårt felles uterom. Hensikten er å se på eksisterende planløsninger og utnyttelse i bakgårdene samt finne utbedringsløsninger som kommer sameiet og sameierne til gode. Forslaget skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling med kalkyle, omfang, plan for iverksettelse og vedlikehold.



Tidligere har vi ryddet opp i eierløse sykler under høstdugnaden og 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.

Fremleie/bruksoverlating

Per mars 2023 var 5 leiligheter fremleid med tillatelse.

Utleie av boliger til Airbnb og lignende har stort omfang i Oslo, og mange av boligene som leies ut på Airbnb i indre by har ikke oppgitt adresse i annonsen, trolig fordi eier vet at utleie ikke er populært. For borettslag er adgangen til korttidsoverlating 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.

Styret kom i fjor med forslag til endring i vedtektene slik at disse nå er i tråd med ovenfor nevnte bestemmelse. 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 2022. 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 utgangsdørene som det kom mange positive tilbakemeldinger på.

Dyrehold

Styret har siden forrige årsmøte mottatt fem søknader om godkjenning av dyrehold. Alle søknadene er godkjent.

TV & internett

For 7 år siden valgte generalforsamlingen å bytte fra Canal Digital til NextGenTel, da det ga større frihet for hver enkelt beboer til å tilpasse internett og TV til sitt behov. For tre år siden forhandlet styret med NextGenTel, samt forhørte seg med andre leverandører for å finne den riktige løsningen for de neste årene. Valget falt på å skrive en ny kontrakt med NextGenTel, som betyr at borettslaget har fått bedre internett til samme pris som tidligere (5/5 Mb til 60/60 Mb).

NextGentel og RiksTV inngikk høsten 21 en avtale om levering av TV via fiber. Det er valgfritt med TV i leiligheten og alle som velger TV får egen faktura direkte fra RiksTV.



Hvis man opplever tekniske problemer med internett oppfordres det til å ta kontakt direkte med NextGenTels kundeservice.

Gjeldende avtale med Nextgentel går ut i høst. For å sikre en best mulig løsning for beboerne i den neste perioden har styret igangsatt et arbeid med å innhente tilbud på levering av fibernett fra forskjellige leverandører. Mer informasjon om dette vil komme etter hvert.

Solgte leiligheter

Det ble solgt 11 andeler i 2022.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Borettslaget Ila Kvartal II A har avtale om vaktmestertjeneste med Servicebedriften Myhre, som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Gressklipping, snørydding og trappevask inngår i avtalen

Forsikring

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

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

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 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.



Styret har inngått en avtale med Myhre om at de følger opp og kontrollerer HMS i vår gård.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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.

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

- 2022 Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
- 2022 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
- 2022/23 Callinganlegget ble skiftet.
- 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 Brannetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.
- 2014 Oppussing av portalen, inkludert utskifting av ødelagte vinduer.
- 2014 - 2015 Utskifting av kjeller- og lofts dører.
- 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Resultat

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

Årsaken til differansen i drift og vedlikehold skyldes i hovedsak oppgradering av calling anlegget.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 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 1 345 000.

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 Borettslaget Ila Kv II A.

Lån

Borettslaget Ila Kv II A har 3 lån i OBOS banken. Alle 3 lånene har en flytende rente på 4,65%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ila Kv li A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ila Kv li A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JEKEK-301PV-BDXCG-JA30F-U04ZL-FZZW



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 15:13:21 UTC



Penneo DokumentID: JEKEK-301PV-BDXCG-JA3QF-U04ZL-FIZZW

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>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 249 516	1 881 885	1 249 516	852 222
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	769 902	553 448	1 180 000	798 943
Tillegg for ny aktivering	0	-23 390	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 293	7 901	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 176 489	-1 170 328	-1 186 000	-1 194 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-397 294	-632 369	-6 000	-395 057
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	852 222	1 249 516	1 243 516	457 165

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 171 664	1 599 445
Kortsiktig gjeld	-319 443	-349 930
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	852 221	1 249 515



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 963 448	5 724 135	5 902 000	5 800 000
Andre inntekter	3	17 779	16 147	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 981 227	5 740 282	5 917 000	5 815 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 783	-31 020	-31 000	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-9 293	-7 901	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 921	-14 835	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-191 078	-185 690	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-985	-27 202	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 703 680	-1 830 393	-1 413 000	-1 345 000
Forsikringer		-381 002	-339 235	-370 000	-419 000
Festeavgift		-141 100	-116 509	-141 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 436 233	-1 329 735	-1 362 000	-1 616 037
Energi/fyring		-103 279	-92 016	-75 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 876	-180 693	-160 000	-169 000
Andre driftskostnader	10	-702 143	-723 785	-683 000	-657 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 102 373	-5 099 014	-4 668 000	-4 901 057
DRIFTSRESULTAT		878 854	641 268	1 249 000	913 943
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 569	41 587	35 000	35 000
Finanskostnader	12	-155 521	-129 407	-104 000	-150 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 952	-87 820	-69 000	-115 000
ÅRSRESULTAT		769 902	553 448	1 180 000	798 943
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		769 902	553 448		



BORETTSLAGET ILA KV II A BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	27 028	36 321
SUM ANLEGGSMIDLER		2 992 792	3 002 085
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 966	2 261
Andre kortsiktige fordringer	15	3 500	0
Driftskonto OBOS-banken		496 905	440 717
Driftskonto OBOS-banken II		30 000	30 000
Sparekonto OBOS-banken		632 293	1 126 467
SUM OMLØPSMIDLER		1 171 664	1 599 445
SUM EIENDELER		4 164 457	4 601 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Udekket tap	16	-302 136	-1 072 039
SUM EGENKAPITAL		-257 336	-1 027 239
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 102 350	5 278 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 102 350	5 278 839
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 963	19 687
Leverandørgjeld		288 561	329 691
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		989	622
Annen kortsiktig gjeld	18	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		319 443	349 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 164 457	4 601 530
Pantstillelse	19	15 600 000	15 600 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2023
Styret i Borettslaget Ila Kv II A

Ole Peder A Hagen

Gisle Halvorsen

Alexander T. Gaugstad

Nora Furuholmen

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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 507 136
Leietillegg påbygg	278 448
Eiendomsskatt	163 464
Kjellerlokale	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 963 448

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	17 779
SUM ANDRE INNTEKTER	17 779

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
Gaver til ansatte	-763
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 783

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 2021/2022, og er på kr 220 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 785, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 921.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-985
SUM KONSULENTHONORAR	-985

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 332 564
Drift/vedlikehold VVS	-70 993
Drift/vedlikehold elektro	-38 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 712
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-102 223
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 950
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 088
Kostnader dugnader	-15 490
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 703 680

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

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

Eiendomsskatt	-167 737
Vann- og avløpsavgift	-781 899
Feieavgift	-22 444
Renovasjonsavgift	-464 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 436 233

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 375
Container	-52 805
Driftsmateriell	-16 843
Vaktmestertjenester	-555 510
Vakthold	-29 988
Andre fremmede tjenester	-5 711
Trykksaker	-435
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 785
Andre kontorkostnader	-2 540
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-5 599
Velferdskostnader	-12 412
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-702 143

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 826
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 174
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 429
SUM FINANSINTEKTER	46 569

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 377
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-65 222
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 919
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 003
SUM FINANSKOSTNADER	-155 521

**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 bygniger 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 2021	23 390	
Avskrevet tidligere	-1 949	
Avskrevet i år	-3 341	
		18 100

Vaskemaskin

Kostpris	41 664	
Avskrevet tidligere	-26 784	
Avskrevet i år	-5 952	
		8 928

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	27 028
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 293
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Overbetalte krav	3 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 500

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 432 111

Nedbetalt i år 181 636

-886 253

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2011 -8 602 887

Nedbetalt tidligere 6 100 245

Nedbetalt i år 744 845

-1 757 797

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 791 692

Nedbetalt i år 250 008

-1 458 300

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 102 350****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 70**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte verdi er følgende sikret ved pant:

Pantelån 4 102 350

TOTALT 4 102 350

Eiendommen som er stillet ved sikkerhet hadde pr 31.12.2022 følgende bokført verdi:

Bygninger 2 965 764

TOTALT 2 965 764



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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5466 **Selskapsnavn:** Borettslaget Ila Kv II A

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>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gisle Halvorsen og Nora Furuholmen 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 overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 234 300

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Alexander Gaugstad

Styremedlem 1 (kun 1 skal velges)

Øystein Amundsen

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

Monika Maslanka-Kozikowska

styremedlem 3 (kun 1 skal velges)

Nora Furuholmen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kathrine Stangeland

Pål Lorentzen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Elisabeth Holm

Pål Dybwik

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.