Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Ila skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Emilie K. S. Strømme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonorar holdes på samme nivå som tidligere år.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 256.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN lån

Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne for lån 1636.83.34689 i DNB. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Vedtak:
Sak vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Tage Ringstad, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Vi har ikke fått noen kandidater og oppfordrer dere til å stille!

Kandidat, Karl Nordvik meldte seg under møtet.

Vedtak:
Valgt ble: Karl Nordvik for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Bjørn Amble, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Kandidat, Ingrid Ohnstad meldte seg under møtet.

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Ohnstad for 1 år.

Nytt styret består av:

Styreleder, Karianne Fjellstad (2025 - 2027)
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen (2025 - 2027)
Styremedlem, Sandro Fredheim (2025 - 2027)
Styremedlem, Karl Nordvik (2026 - 2028)
Varamedlem, Ingrid Ohnstad (2026 - 2027)

Protokoll for Borettslaget Ilabekken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Truong (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Emilie K. S. Strømme (sign.)	29.04.2026



INNKALLING 2026

Borettslaget Ilabekken

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00

Ila skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Ila skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Ilabekken det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 IN lån

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonorar holdes på samme nivå som tidligere år.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 256.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 IN lån

Hei! Da vi hadde forsamling ang. oppussing av fasaden og utskiftning av vinduer ble det sagt at det blir IN-lån.

Forslag til vedtak: Siste lån gjøres om til IN-lån slik beboerne kan nedbetale felles gjeld som før.

Styrets innstilling: Dette lånet skulle vært et IN lån fra starten av, styrets innstilling er at dette vedtas og at lånet omgjøres til IN-lån.

Styrets forslag til vedtak:
Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne for lån 1636.83.34689 i DNB. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karianne Fjellstad, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Runar Graneng, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tage Ringstad, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sandro Fredheim, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bjørn Amble, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Tage Ringstad, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Vi har ikke fått noen kandidater og oppfordrer dere til å stille!

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Bjørn Amble, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 336 032**	**3 337 826**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 889 650	-35 528 059
Tilbakeføring av avskrivning	48 694	48 694
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 296 521	33 030 177
Endringer i andre langsiktige poster	1 489 959	447 393
B. Årets endring disponible midler	**131 782**	**-2 001 794**
C. Disponible midler	**1 467 814**	**1 336 032**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 259 949	2 140 010
Kortsiktig gjeld	-792 135	-803 978
C. Disponible midler	**1 467 814**	**1 336 032**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Ilabekken

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 983 494	11 586 372	13 172 272	13 256 274
Leie forretningslokaler	1	148 044	138 360	148 045	155 446
Sum leieinntekt		**13 131 538**	**11 724 732**	**13 320 317**	**13 411 720**
Sum inntekt		**13 131 538**	**11 724 732**	**13 320 317**	**13 411 720**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	36 096	36 096	36 096	36 096
Styrehonorar	2	256 000	256 000	256 000	256 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	48 694	48 694	0	48 694
Driftskostnad					
Energikostnad		1 881 718	1 891 581	1 947 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokale	4	768 828	641 830	650 100	814 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 483 985	1 364 077	1 536 479	1 523 278
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	32 336	30 601	26 300	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 181	8 415	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	199 810	38 197 083	140 000	550 000
Revisjonshonorar		13 524	12 435	13 000	15 000
Forretningsførerhonorar		307 528	297 256	308 000	150 000
Andre honorar	8	79 188	98 740	86 800	100 000
Kontorkostnad		2 235	4 204	3 000	3 000
TV/bredbånd		371 174	360 544	372 000	389 000
Forsikring		1 534 637	1 327 603	1 532 001	1 680 192
Andre kostnader	9	9 585	92 069	11 000	15 000
Sum kostnad		**7 030 519**	**44 667 229**	**6 932 776**	**7 228 260**
Driftsresultat før IN		**6 101 019**	**-32 942 497**	**6 387 541**	**6 183 460**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		672 734	556 806	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 773 753**	**-32 385 691**	**6 387 541**	**6 183 460**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 792	397 045	0	0
Rentekostnad		3 937 896	3 539 414	4 123 237	3 708 343
Netto finansposter		**3 884 103**	**3 142 368**	**4 123 237**	**3 708 343**
Årsresultat		**2 889 650**	**-35 528 059**	**2 264 304**	**2 475 117**
Overført til/fra annen egenkapital		2 889 650	-35 528 059	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 889 650**	**-35 528 059**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Ilabekken

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	98 162 507	98 162 507
Andre driftsmidler	3	430 563	479 257
Sum anleggsmidler		**98 593 070**	**98 641 764**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		182 247	109 031
Kundefordringer		13 484	13 053
Forskuddsbetalte kostnader		444 493	405 804
Innestående konsernkonto og bank		1 619 725	1 612 122
Sum omløpsmidler		**2 259 949**	**2 140 010**
SUM EIENDELER		**100 853 019**	**100 781 774**

Balanse 2025 Borettslaget Ilabekken

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 800	15 800
Sum innskutt egenkapital		**15 800**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 516 845	-21 406 494
Sum opptjent egenkapital		**-18 516 845**	**-21 406 494**
Sum egenkapital	**10**	**-18 501 045**	**-21 390 694**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	70 868 777	75 165 297
Borettsinnskudd		31 266 314	31 266 314
IN nedbetalt fellesgjeld	11	16 426 838	14 936 879
Sum langsiktig gjeld		**118 561 929**	**121 368 490**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 719	38 092
Leverandørgjeld		414 544	375 035
Påløpne renter		19 491	22 774
Annen kortsiktig gjeld		338 381	368 077
Sum kortsiktig gjeld		**792 135**	**803 978**
Sum gjeld		**119 354 064**	**122 172 468**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 853 019**	**100 781 774**
Pantstillelser	12	118 561 929	121 368 490

Sted:_____ Dato:_____

Karianne Fjellstad Styreleder	Sandro Fredheim Styremedlem	Tage Ringstad Styremedlem
Bjørn Blom Jensen Styremedlem	Runar Graneng Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 499 584	6 074 700
3617 Leieinntekter diverse I	379 200	379 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 947 643	3 263 853
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 157 068	1 868 619
3605 Leie forretningslokaler	148 044	138 360
Sum	**13 131 538**	**11 724 732**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	36 096	36 096
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	256 000	256 000
Sum	**292 096**	**292 096**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Avfallsbeholder BM	Fjernvarmeanlegg	Callanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	106 220	222 016	77 838
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 162 507	0	189 972	240 590
Årets avskrivninger :	0	0	27 466	21 228
Anskaffelsesår :	2000	2017	2017	2022
Antatt levetid i år :		5	15	15

Borettslaget består av 158 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, Polisenr. SP586867. Borettslaget eier tomten.
Tomtens areal er 4874 kvm. G.nr 219, b.nr 230 og utgjør 17.669.251 kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	194 116	185 757
6360 Annet renhold	79 500	0
6361 Fast renhold	307 814	290 922
6362 Skadedyrutryddelse	35 660	33 697
6364 Matteleie	93 782	89 744
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	3 750
6392 Containerleie/tømming	57 956	37 959
Sum	**768 828**	**641 830**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Styret.com In the Box	15 388	14 921
6490 Leie Oslo Kommune	16 948	15 680
Sum	**32 336**	**30 601**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 713
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 181	5 828
6552 Driftsmateriell	0	875
Sum	**5 181**	**8 415**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	37 198 910
6602 Vedlikehold VVS	0	56 992
6603 Vedlikehold elektro	0	18 198
6608 Vedlikehold varmeanlegg	151 360	12 838
6610 Andre vaktmestertjenester	41 575	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	52 506
6630 Egenandel forsikring	0	34 227
6644 Fasade/balkonger	6 875	42 600
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	775 625
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	5 187
Sum	**199 810**	**38 197 083**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	56 063	60 115
6730 Teknisk honorar	0	15 500
6750 Vakthold	23 125	23 125
Sum	**79 188**	**98 740**

Konto 6714 gjelder IN og nøkkelavtale.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	0	4 800
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 800	0
7770 Betalingskostnader	1 297	1 028
7772 Omkostninger inkasso	0	78 236
7773 Omkostninger innkreving	4 424	6 675
7790 Andre kostnader	0	500
7795 Husleietap	64	830
Sum	**9 585**	**92 069**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 800	0	15 800
Sum innskutt egenkapital	**15 800**	**0**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-21 406 494	2 889 649	-18 516 845
Sum opptjent egenkapital	**-21 406 494**	**2 889 649**	**-18 516 845**
Sum egenkapital	**-21 390 694**	**2 889 649**	**-18 501 045**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Grønt lån ifbm fasade og vindusrehabilitering		
Lånenummer:	**16368334689**	**12135776260**	**15160112996**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2006
Rentesats:	5.05 %	5.04 %	5.04 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.06.2039	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	36 000 000	13 205 680	74 858 043
Lånesaldo 01.01:	35 640 471	8 500 051	31 024 775
Avdrag i perioden:	508 831	748 708	3 038 982
Lånesaldo 31.12:	**35 131 640**	**7 751 344**	**27 985 793**
Saldo 5 år frem i tid:	31 927 972	5 467 623	20 698 025
Andelssaldo 01.01:	0	1 272 667	13 664 212
Innbetalt IN i perioden:	0	359 574	1 803 118
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	68 082	604 652
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 564 159**	**14 862 679**
Sum pantegjeld for lån:	**35 131 640**	**9 315 503**	**42 848 472**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135776260	3	66 914	200 742
	82	62 642	5 136 644
	3	60 928	182 784
	18	59 214	1 065 852
	7	58 369	408 583
	18	41 254	742 572
	1	14 214	14 214
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160112996	1	307 710	307 710
	58	288 157	16 713 106
	3	280 153	840 459
	15	272 377	4 085 655
	6	268 375	1 610 250
	1	234 182	234 182
	1	201 667	201 667
	16	189 703	3 035 248
	1	161 377	161 377
	1	135 439	135 439
	1	127 369	127 369
	1	107 469	107 469
	1	92 113	92 113
	1	91 685	91 685
	1	88 850	88 850
	1	87 411	87 411
	1	42 890	42 890
	1	22 922	22 922

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368334689	4	252 354	1 009 416
	99	236 240	23 387 760
	5	229 777	1 148 885
	20	223 313	4 466 260
	7	220 127	1 540 889
	23	155 582	3 578 386

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	87 295 615
Innskuddskapital	31 266 314
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**118 561 929**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**98 162 507**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ilabekken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ilabekken

Styreleder	Karianne Fjellstad (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Tage Ringstad (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Runar Graneng (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Sandro Fredheim (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Bjørn Blom Jensen (sign.)	14.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ilabekken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ilabekken som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 8BVLM-XVA1F-MR21N-F346A-RTXJG-PXV8E

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8BVLM-XVA1F-MR21N-F346A-RTXJG-PXV8E

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8BVLM-XVA1F-MR21N-F346A-RTXJG-PXV8E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Ilabekken

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karianne Fjellstad
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen
Styremedlem, Runar Graneng
Styremedlem, Tage Ringstad
Styremedlem, Sandro Fredheim
Varamedlem, Bjørn Amble

Styret i Borettslaget Ilabekken består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Ilabekken er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Ilabekken ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982842166

Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Ilabekken er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586867. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Ilabekken har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Dette har styret jobbet med i året som har gått:

Forhandlet leverandøravtaler for å kutte kostnader

Byttet vaktmestertjeneste

Oppfølging etter fasade og vindusarbeidet

Reparasjon av inngangsområder – vi har innhentet tilbud for alle inngangspartier som trenger reparasjon og vil utføre disse i prioritert rekkefølge. Vi har ikke råd til å ta alt på en gang så dette vil bli utført i etapper.

Etablert avtale om vindusvask utvendig – dette vil bli gjort 2-3 ganger i året.

Containere for beboere to ganger årlig og annet forefallende arbeid.

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter i år og ellers behandlet saker fortløpende via mail.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift