



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 019 601  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KILEN IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: 26.05.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955019601

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 160 691	930 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 160 691</b>	<b>930 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 499	10 500
Annen driftskostnad		2 286 204	5 557 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 359 458</b>	<b>5 613 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 198 767</b>	<b>-4 682 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 899	16 031
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 899</b>	<b>16 031</b>
Annen finanskostnad		613 205	287 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>613 205</b>	<b>287 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-601 306</b>	<b>-271 154</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 800 073	-4 953 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 166	793 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	10 500
Sum varige driftsmidler		793 167	803 666
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		814 889	822 132
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 790	
Sum fordringer		2 790	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 985	1 314 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 985	1 314 359
Sum omløpsmidler		333 775	1 314 359
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 148 664</b>	<b>2 136 491</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 754 440	7 954 366
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 754 440</b>	<b>-7 954 366</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 753 240</b>	<b>-7 953 166</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 808 465	9 460 733
Øvrig langsiktig gjeld		77 868	75 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 886 333</b>	<b>9 536 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 886 333</b>	<b>9 536 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 390	5 692
Leverandørgjeld		12 181	547 921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 571</b>	<b>553 613</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 901 904</b>	<b>10 089 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 148 664</b>	<b>2 136 491</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505031

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 019 601  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KILEN IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: 26.05.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 955 019 601  
KILEN IV BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 160 691	930 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 160 691</b>	<b>930 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 499	10 500
Annen driftskostnad		2 286 204	5 557 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 359 458</b>	<b>5 613 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 198 767</b>	<b>-4 682 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 899	16 031
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 899</b>	<b>16 031</b>
Annen finanskostnad		613 205	287 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>613 205</b>	<b>287 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-601 306</b>	<b>-271 154</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 800 073	-4 953 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>



Organisasjonsnr: 955 019 601  
KILEN IV BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 166	793 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	10 500
Sum varige driftsmidler		793 167	803 666
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		814 889	822 132
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 790	
Sum fordringer		2 790	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 985	1 314 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 985	1 314 359
Sum omløpsmidler		333 775	1 314 359
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 148 664</b>	<b>2 136 491</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 754 440	7 954 366
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 754 440</b>	<b>-7 954 366</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 753 240</b>	<b>-7 953 166</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 808 465	9 460 733
Øvrig langsiktig gjeld	77 868	75 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 886 333</b>	<b>9 536 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 886 333</b>	<b>9 536 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 390	5 692
Leverandørgjeld	12 181	547 921
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>15 571</b>	<b>553 613</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 901 904</b>	<b>10 089 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 148 664</b>	<b>2 136 491</b>



Organisasjonsnr: 955 019 601  
KILEN IV BORETTSLAG

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. 3109

KILEN IV BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KILEN IV BORETTSLAG

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:

26. mai 2025 kl. 17:00, Tønsberg, hos styreleder Ida, Dietrichs vei 12 (innerst mot fellesarealet).

### 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.

### Beverting

Det vil bli servert pizza og mineralvann på møtet. Velkommen!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KILEN IV BORETTSLAG



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

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter navneopprop og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse navneopprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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 Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 mot egenkapital.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 3109 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3109 Kilen IV Borettslag.pdf
3. 3109 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Ida W. Heiberg er på valg og tar gjenvalg.

Mai-Helen Steiro er ikke på valg, men flytter og går ut av styret.

Det skal velges to varamedlemmer og to valgkomitemedlemmer.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Welhaven Heiberg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hassan El-Husseini

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Axel Albin Inge Relefors

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

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Charlotte Berg

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Styrets aktivitet i 2024:

- Ferdigstilte renoveringsarbeidet av alle bygningene.
- Installert brannstiger fra 2. etasje hos de som ønsket det (ikke lovpålagt)
- Bestilt avfallskontainer fra Ragn-Sells og gjennomført rydde- og kaste-"dugnad"
- Kjøpt inn snøfreser til Dietrichs vei og Dannevig's gate (Monrads gate (Hassan El-Husseini) har pt en selv). Slagenveien 33 er ikke egnet til å bruke snøfreser. Disse beslutningene er basert på spørsmål sendt til alle andelseierne.
- Fikk klippet hekker hos beboere som har behov for hjelp. Arvid Andersen gjorde jobben, i Dietrichs vei og Slagenveien 33.
- Løste forefallende oppgaver av ymse slag
- Reviderte husordensreglene

### Styrets oppgaver for 2025

- iBygg skal ferdigstille malerjobb
- Dugnad på epletrærne i Monrads gate (gjort)
- Montere solcellebelysning i boder og garasjer ute og inne.
- Drifte borettslaget videre med lavest mulig kostnadsnivå dette året. i 2026 står oljing av balkonger og inngangsoverbygg på planen.
- Planlegging av dugnad: maling av garasje i Hedrumgata og av terrassegelender



## 3109 Kilen IV Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble besluttet økt med 11 % fra 01.04.2024.

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig 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 budsjettet med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN IV BORETTSLAG.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: 6GDGB-TKMVS-LGGFZ-JFDEU-1J0UE-8OP0C



# 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."

## Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 14:15:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6GDGB-TKMV5-LGGFZ-JFDEU-1J0UE-80POC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### 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 signatørens 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.

9 av 18

3109 Kilen IV Borettslag.pdf



## KILEN IV BORETTSLAG ORG.NR. 955 019 601, KUNDENR. 3109

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>760 745</b>	<b>158 627</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 800 073	-4 953 782
Tilbakeføring av avskrivning	13	10 499	10 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	10 960 733	17 980 733
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-9 613 001	-12 434 942
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-442 541</b>	<b>602 118</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>318 204</b>	<b>760 745</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		333 775	1 314 359
Kortsiktig gjeld		-15 571	-553 613
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>318 204</b>	<b>760 746</b>



## KILEN IV BORETTSLAG ORG.NR. 955 019 601, KUNDENR. 3109

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 160 691	930 657	925 000	1 273 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 160 691</b>	<b>930 657</b>	<b>925 000</b>	<b>1 273 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 755	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-10 499	-10 500	-10 500	0
Revisjonshonorar	5	-5 683	-5 816	-5 200	-6 400
Andre honorarer		-15 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-76 510	-72 655	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-4 765	-8 925	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-1 791 028	-5 117 898	-377 000	-55 000
Forsikringer		-89 854	-68 730	-76 000	-91 000
Festeavgift		-9 246	-9 246	-9 246	-9 246
Kommunale avgifter	8	-217 844	-194 854	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 896	-68 999	-73 000	-74 000
Andre driftskostnader	9	-17 979	-7 622	-8 600	-10 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 359 458</b>	<b>-5 613 285</b>	<b>-909 586</b>	<b>-630 186</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 198 767</b>	<b>-4 682 628</b>	<b>15 414</b>	<b>642 814</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 899	16 031	2 000	5 000
Finanskostnader	11	-613 205	-287 185	-623 856	-615 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-601 306</b>	<b>-271 154</b>	<b>-621 856</b>	<b>-610 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 800 073</b>	<b>-4 953 782</b>	<b>-606 442</b>	<b>32 814</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 800 073	-4 953 782		



## KILEN IV BORETTSLAG ORG.NR. 955 019 601, KUNDENR. 3109

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	793 166	793 166
Andre varige driftsmidler	13	1	10 500
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>814 889</b>	<b>822 132</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 790	0
Driftskonto OBOS-banken		109 245	1 100 354
Sparekonto OBOS-banken		221 740	214 005
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>333 775</b>	<b>1 314 359</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 148 664</b>	<b>2 136 491</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-9 754 440	-7 954 366
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 753 240</b>	<b>-7 953 166</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 808 465	9 460 733
Borettsinnskudd	16	57 300	57 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	20 568	18 011
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 886 333</b>	<b>9 536 044</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		12 181	547 921
Påløpte renter		3 390	5 692
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 571</b>	<b>553 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 148 664</b>	<b>2 136 491</b>
Pantstillelse	18	14 057 300	9 500 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 23.04.2025 Styret i Kilen IV Borettslag			
Ida Welhaven Heiberg /s/	Mari Wærnes /s/	Mai-Helen Steiro /s/	

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 106 586
Tilleggsareal	38 505
Garasjeleie	15 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 160 691</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 683.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-310
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 455
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 765</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS, Prosjektledelse	-82 223
IBYGG AS, Hovedentreprenør	-1 684 310
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 766 533</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-7 746
Drift/vedlikehold VVS	-2 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 850
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 791 028</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-217 844
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-217 844</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 455
Driftsmateriell	-1 788
Snørydding	-9 000
Andre fremmede tjenester	-508
Andre kontorkostnader	-1 163
Bank- og kortgebyr	-2 064
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-17 979</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 465
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 434
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 899</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-64 700
Handelsbanken	-548 505
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-613 205</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949 793 166

**SUM BYGNINGER 793 166**

Tomten er festet.

Gnr.1008/bnr.16 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Kostpris 52 500

Avskrevet tidligere -42 000

Avskrevet i år -10 499

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -10 499**

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -9 460 733

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 9 460 733

0

**HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2024 -10 960 733

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 152 268

-10 808 465

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -10 808 465**



**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949 -57 300

**SUM BORETTSINNSKUDD -57 300**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -20 568

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -20 568**

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 57 300

Pantelån 10 808 465

**TOTALT 10 865 765**

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

Bygninger 793 166

**TOTALT 793 166**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 3109 Selskapsnavn: KILEN IV BORETTSLAG

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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