



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 901 020
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 189 343	3 978 418
Sum inntekter		4 189 343	3 978 418
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 543 266	3 291 543
Sum kostnader		3 725 826	3 474 103
Driftsresultat		463 517	504 315
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 056	8 799
Sum finansinntekter		4 056	8 799
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 056	8 799
Ordinært resultat før skattekostnad		467 573	513 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		467 573	513 114
Årsresultat		467 573	513 114
Totalresultat		467 573	513 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		467 573	513 114
Sum overføringer og disponeringer		467 573	513 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 450	400
Andre fordringer		7 735	107 804
Sum fordringer		13 185	108 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 526 992	2 138 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 526 992	2 138 586
Sum omløpsmidler		2 540 177	2 246 790
SUM EIENDELER		2 540 177	2 246 790

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 299 330	1 831 757
Sum opptjent egenkapital		2 299 330	1 831 757
Sum egenkapital		2 299 330	1 831 757
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 460	343 630
Annen kortsiktig gjeld		142 388	71 403
Sum kortsiktig gjeld		240 848	415 033
Sum gjeld		240 848	415 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 540 177	2 246 790



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459299

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 901 020
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 919 901 020
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 189 343	3 978 418
Sum inntekter		4 189 343	3 978 418
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 543 266	3 291 543
Sum kostnader		3 725 826	3 474 103
Driftsresultat		463 517	504 315
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 056	8 799
Sum finansinntekter		4 056	8 799
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 056	8 799
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		467 573	513 114
Årsresultat		467 573	513 114
Totalresultat		467 573	513 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		467 573	513 114
Sum overføringer og disponeringer		467 573	513 114



Organisasjonsnr: 919 901 020
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		5 450	400
Andre fordringer		7 735	107 804
Sum fordringer		13 185	108 204

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 526 992	2 138 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 526 992	2 138 586

Sum omløpsmidler		2 540 177	2 246 790
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 540 177	2 246 790
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 299 330	1 831 757
Sum opptjent egenkapital		2 299 330	1 831 757



Sum egenkapital	2 299 330	1 831 757
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	98 460	343 630
Annen kortsiktig gjeld	142 388	71 403
Sum kortsiktig gjeld	240 848	415 033
Sum gjeld	240 848	415 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 540 177	2 246 790



Organisasjonsnr: 919 901 020
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Kilenkollen Boligsameie

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 14.april 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kilenkollen Boligsameie
avholdes 14-17.april 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Justering av gjesteparkeringsløsning
 - B) Endring av gjesteparkeringsløsning
 - C) Bruk av kameraovervåkning
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 3 styremedlemmer for 1-2 år
 - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - C) Valg av valgkomité

Sandvika, 15.03.2021
Styret i Kilenkollen Boligsameie

Ulf Johnson /s/ Tor-Vidar Gundersen /s/ Stein Halden /s/
Jon Henrik Stenrud /s/ Sondre Wikshåland /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ulf Johnson	Søndre Vei 66
Styremedlem	Tor-Vidar Gundersen	Eilif Dues Vei 63
Styremedlem	Stein Halden	Arnstein Arnebergs Vei 4
Styremedlem	Jon Henrik Stenrud	Thorvald Erichsens Vei 1
Styremedlem	Sondre Wikshåland	Arnstein Arnebergs Vei 4
Varamedlem	Sjur Ingar Aamodt	Kilenveien 34
Varamedlem	Thea Marie Gaustad Martinsen	Kilenveien 22
Varamedlem	Hege Ryen	Kilenveien 34

Valgkomiteen

Solfrid Erslund	Arnstein Arnebergs Vei 4
Trond Tarald Hjelmtveit	Arnstein Arnebergs Vei 4

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Kilenkollen Boligsameie

Sameiet består av 162 seksjoner.

Kilenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919901020, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Arnstein Arnebergs V 4-6
Kilenveien 2 - 58

Gårds- og bruksnummer :
41 129

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kilenkollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2020 avholdt seks styremøter, ett ble avholdt som telefon konferanse grunnet Covid-19, øvrige møter er avholdt på Quality Expo, Fornebu, og gjennomført i.h.t anbefalinger fra kommune og lokale regler. Innkommende saker fra beboere har spesielt omhandlet økende innbrudd i våre boder, økende slitasje på felles dører (svalgang) og hoved inngangsdører (1.etg), samt uvøren bruk av heiser. Postkassene har fortsatt blitt «åpnet» eller ramponert.

Ved innbrudd i postkasser bør alle være oppmerksom på at det sannsynligvis er ID-tyverier som kan være bakgrunnen. «Verdi»-forsendelser kommer dessverre som et vanlig brev (kredittkort og bankkort).

Kamera overvåkning. Det kreves simpelt flertall i Sameiet for å implementere kameraløsning. Spørsmålet har vært oppe ved tidligere Årsmøte – innbrudd/innbrudd-forsøk har økt voldsomt det siste året. Dette fører til store utgifter, og beboeres hverdag blir stressende og lite hyggelig – noen beboere har blitt vekket nattetid ved at «noen» har forsøkt å åpne dør inn til leiligheten. Styret har innhentet og distribuert til alle eiere to av forslagene, og vi vil velge det beste av disse på bakgrunn av avgitte stemmer.

Reklamasjoner mot Selvaag går sin gang, og er nå kommet i prosess hos Forlikrådet. Informasjon om hvilke saker som er sendt inn finner du på vår hjemmeside Vibbo – under **Temaer / Reklamasjoner**.

Flere feil og mangler med fellesarealer og tekniske løsninger oppdages og det responderes raskt mot utbygger, entreprenør og for manglende dokumentasjon som har hindret at teknisk vedlikehold er blitt utført. Sakene er tidkrevende og belaster Styret i meget stor grad. Kostnader som er tilkommer utover budsjettet, vil vises utover i 2021.

En større innbetaling (kr. 200.000,-) er bokført etter aksept: «Omfordeling av tilleggsareal . Vingard AS» Godkjent i *Ordinært Årsmøtet 2018. ref. pkt. 5.B.*

Sikring av felles bod-områder: Det er gjennomført koding av låssylindere inn til bod-områdene. Alle brukere plikter å lås døren når de forlater området – nøkkel til leiligheten benyttes. Sykkelparkering for C D E er også utstyrt tilsvarende, men med *smekklås*.

Tilgang til respektive bygg: Ved strømbrydd/feil på adgangskontroll etc.. Respektive bygg er utstyrt med ny lås-sylinder for tilgang til **din** hovedinngang 1.etg., leilighetens nøkkel benyttes – grunnen til denne løsningen er at vi har opplevd, ved flere anledninger, at alle beboere har blitt utelåst under disse hendelsene.

Alle våre service-bedrifter (15 – 20) bruker jevnlig våre gjeste-plasser (betaling) under sine oppdrag, og tilbakemeldinger fra disse er positivt mottatt. Tidligere var styret engasjert med manuell oppfølging ved hvert besøk for å gi aksept for parkering på «brannplassen», noe som medførte mye tid og ofte ble det ilagt P-gebyr.

Røykluke service, vedlikehold og dokumentasjon i alle bygg er nå ivaretatt – Alarm-sentralen var ikke dokumentert fra utbyggers side, noe som førte til at styrets oppgave for igangsetting av påkrevd service ble utelatt. Det har vært to alarmer som har vedvart over lang-lang tid til beboeres fortvilelse, spesielt i øverste etasjer. Dokumentasjon er innført i FDV / CoBuild. Årlig service er nå kontraktfestet.



Svalgang-belysning nærmer seg ferdigstilt – Bygg-B henger litt etter, og godkjenning vil bli signert etter ferdigbefaring.

Internett / Bredbånd – ny avtale er inngått og implementeres 31.03.2021 med samme leverandør som gammel avtale (Viken Fiber As) som opphører fra samme dato. Nye de-koder (Huawei Q22) blir sendt ut til de som ikke har denne nye typen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 189 343.

Dette er kr 208343 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av areal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 725 826.

Dette er kr 318 934 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre bruk av konsulent tjenester enn opprinnelig budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 467 573 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 299 329.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 545 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 528. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kilenkollen Boligsameie.

Lån

Kilenkollen Boligsameie har ingen lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kilenkollen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kilenkollen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZBZSN-55Z7H-HSZ08-GV5T1-48EWIN-EYWOY



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 18:27:15Z



Penneo document key: ZBZSN-55Z7H-HSZ08-GV5T1-48EWNV-EYWOY

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 971 274	3 975 624	3 976 000	3 974 000
Andre inntekter	3	218 069	2 794	5 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 189 343	3 978 418	3 981 000	3 984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-243 000
Revisjonshonorar	6	-13 465	-14 951	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-205 845	-200 045	-207 000	-211 000
Konsulenthonorar	7	-91 646	-134 879	-500 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-577 737	-456 904	-555 000	-545 000
Forsikringer		-207 472	-193 901	-205 000	-214 000
Kommunale avgifter	9	-1 073 083	-986 761	-1 038 000	-1 098 000
Energi/fyring	10	-289 193	-478 692	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 755	-273 647	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-814 071	-551 763	-547 200	-633 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 725 826	-3 474 103	-4 044 760	-3 931 760
DRIFTSRESULTAT		463 517	504 315	-63 760	135 240
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 056	8 799	3 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 056	8 799	3 000	2 000
ÅRSRESULTAT		467 573	513 114	-60 760	54 240
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		467 573	513 114		



KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 901 020, KUNDENR. 7585

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	3 931
Kundefordringer		5 450	400
Forskuddsbetalte kostnader		7 665	103 873
Driftskonto OBOS-banken		1 812 301	1 427 320
Sparekonto OBOS-banken		714 691	711 266
SUM OMLØPSMIDLER		2 540 177	2 246 790
SUM EIENDELER		2 540 177	2 246 790
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 299 330	1 831 757
SUM EGENKAPITAL		2 299 330	1 831 757

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		32 474	45 861
Leverandørgjeld		98 460	343 630
Annen kortsiktig gjeld	13	109 914	25 542
SUM KORTSIKTIG GJELD		240 848	415 033

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 540 177	2 246 790
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 15.03.2021
Styret i Kilenkollen Boligsameie

Ulf Johnson /s/ Tor-vidar Gundersen /s/ Stein Halden /s/

Jon Henrik Stenrud /s/ Sondre Wikshåland /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 489 408
Digital-TV	270 216
Garasje	215 400
Strøm el-bil	-3 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 971 274

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av areal	200 000
Nøkler	2 500
Portåpner	5 519
Parkeringsplass	9 750
Skilt	300
SUM ANDRE INNETEKTER	218 069

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 2019/2020, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket gavekort og bevertning for kr 17 568, jf. noten om andre driftskostnader.

driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 521
Brekke Strand AS	-20 625
SUM KONSULENTHONORAR	-91 646

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-166 598
Drift/vedlikehold VVS	-69 949
Drift/vedlikehold elektro	-5 866
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 445
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 987
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 713
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-577 737

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 073 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 073 083

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 394
Fjernvarme	-279 798
SUM ENERGI / FYRING	-289 193

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-337 225
Renhold ved firmaer	-352 458
Andre fremmede tjenester	-67 085
Trykksaker	-2 010
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 568
Andre kontorkostnader	-3 185
Porto	-10 876
Reisekostnader	-103
Bank- og kortgebyr	-5 107
Velferdskostnader	-18 456
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-814 071

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 425
SUM FINANSINNTEKTER	4 056

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fjordkraft - avventer svar kredittnota	-64 827
Påløpte kostnader	-45 087
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-109 914

INNKOMNE SAKER

A) Justering av gjesteparkeringsløsning

Forslagsstiller: Styret

Styret har mottatt innkommende saker gjeldende «Gjesteparkering» - og det er totalt 14 seksjon-eiere som har kommentert dagens løsning. Omkring halvparten har ingen konkrete løsningsforslag. De øvrige har avgitt ulike forslag til løsning, som fremlegges i en egen sak under.

Våre *Service-bedrifter* synes løsningen med «App» er en god løsning – de vet at de alltid kommer til en ledig parkeringsplass ved oppdrag. Gjester kan også påregne at det er ledige gjesteplasser. App'en kan startes før innkjøring til garasje-anlegget. Det er derfor ikke behov for mobil-dekning i hele anlegget.

Det er nærmest umulig å kontrollere om en «gjest» er **eier** eller **beboer** i Kilenkollen Boligsameie. Biler registreres som: Leasing-, Leie-, Hyre-, Firma-, Nabobil etc. og ble ofte registrert som bruker av gjesteplassen, men det var faktisk mange beboere/leietakere som var bruker av bilen. P-selskapet hadde ingen hjemmel for båt-legging da bilene var registrert på et *firma* med annen adresse enn vår.

Parkeringsbøter er definert i lovverk, og det er begrensninger på størrelse og hyppighet. Grunnet dette, ble det satt en max periode på 15 timer, men det er fullt mulig å stå lenger, men da ved å starte ny periode etter 15 timer.

*Det må forøvrig presiseres at Styret **ikke** har leid ut våre gjesteplasser til et P-selskap, men vi har **engasjert** et P-selskap for å ivareta Sameiets interesse. Sameiet blir ikke belastet på noen måte ved en slik inngått kontrollordning. Sameiet får inntekt av p-avgiften som brukes til vedlikehold og service.*

Fornebu er en del av stor-Oslo, og gjester kan ikke forvente at det stilles med fri parkering. Alternativt kan gjester til vårt Sameie parkere litt lenger inn på Fornebu (i helger er det gratis på kommunale plasser på Fornebu).

På bakgrunn av tilbakemeldinger, foreslår styret å gjøre en justering av parkeringssatsene i den eksisterende løsningen for gjesteparkering.

Forslag: Dagens løsning beholdes med avgift fra første minutt, og setter time-pris til **kr. 10,-**. Fordelen er at alle brukere betaler *litt* for parkering, samt at avgiften til en viss grad vil gi bra «flyt» på gjesteplassene og begrenser misbruket av gjesteparkeringer.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

B) Endring av gjesteparkeringsløsning

Forslagsstiller: Sjur Aamodt, Laila Risto, Petter Vogt, Alexander Scott Christiansen, Karine Thoresen, Philip Skaar og Hilde Langerud

Tekst under er direkte tatt fra mottatt forslag til sak fra beboere:

Dagens ordning for gjesteparkering er ikke ønskelig da takstene er meningsløst høye.

Dette gir seg bl.a. utslag i en, tilsynelatende, svært lav utnyttelsesgrad av disse plassene.

Vi ber om at det fremlegges statistikk på dette i årsmøtet.

Forslag a; Ordningen tilbakeføres til opprinnelig ordning med P-kort og begrenset gratis parkering for besøkende.

Misbruk av beboere bøtelegges høyere en tidligere.

Forslag b; Eksisterende ordning opprettholdes, men med 6 timer gratis før takst påløper med ny sats som er redusert til 25% av dagens.

Tekst slutt.

Forslag 1: Forslag A som skissert foreslås vedtatt

Forslag 2: Forslag B som skissert foreslås vedtatt

Styrets innstilling: Styret anbefaler at en større drøfting av forslag til større endringer i gjesteparkeringen utføres på et **fysisk** ekstraordinært sameiermøte, slik at implikasjoner og konsekvenser av forslagene kan tas opp. Det er begrensninger på bøtleggelsesstørrelser (max 600kr, se Parkeringsforskriften kap 7) og hyppighet, samt hvordan eventuelt misbruk av løsningene skal håndteres. Styret vil ikke ha kapasitet til å etterfølge feilmessig bruk av beboer-kortløsning (P-kort). Dette vil i så fall bli en sak mellom de berørte beboerne.

Det minnes også om at det er en oppsigelsestid på eksisterende løsning til 1/9-21.



C) Bruk av Kameraovervåkning

Forslagsstiller: Styret

Styret har innhentet tilbud på kameraovervåkning i sameies fellesarealer, for å forhindre hæververk og tyveri fra arealene. Tilbudene har blitt sendt ut og ligger tilgjengelig på sameiets nettsider på Vibbo.

Implikasjonene ved de mottatte tilbudene er informert om i forkant av årsmøte gjennom sameiets nettsider på Vibbo.

Kameraovervåkning vil benyttes kun for å sikre beboere mot tyverier fra boder/fellesarealer/garasjer og uvedkommendes tilgang til beboerområder.

Forslag 1: Tilbud A fra Tilbyder Securitas ønskes

Forslag 2: Tilbud B fra Tilbyder Avarn Security ønskes

Forslag 3: Kamera overvåking ønskes ikke

Styrets innstilling: Styret foretrekker normalt fysisk sameiermøte for å drøfte implikasjonene ved en avstemmelse over bruk av kameraovervåkning. Dog grunnet høy frekvens på tyverier gjennom 2020, ønsker Styret at det for å fremskynde tidsplanen kan gjennomføres en digital avstemmning under årsmøte for 2021. Tilbyder Securitas har en kostnad som er tilstrekkelig lav til at Sameiets kostnader ikke øker såpass mye at beboeres felleskostnader trenger økes for å dekke inn de økte driftskostnader første år. Det første året med kameraovervåking blir dekket av nåværende felleskostnad. Hvis ikke antall innbrudd går ned det første året, og kostnader for egenandeler til forsikringsselskapet ikke faller, kan styret øke felleskostnadene med merutgiftene. Sameiets felleskostnader per enhet vil ikke påvirkes av tilbydernes installasjonskostnader.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stein Halden Arnstein Arnebergs vei 4

Solfrid Ersland Arnstein Arnebergs vei 4

Trond Tarald Hjelmtveit Arnstein Arnebergs vei 4

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sondre Wikshåland Arnstein Arnebergs vei 4

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sjur Ingar Aamodt Kilenveien 34

I valgkomiteen for Kilenkollen Boligsameie

Solfrid Ersland
Trond Tarald Hjelmtveit



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post kilenkollen@styrerommet.no som sjekkes flere ganger daglig. Se Kilenkollen Boligsameies hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e-post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse, og det er kun eier av seksjonen som kan bestille nøkler.

Nøkkelbrikker bestilles ved å kontakte styret per e-post. Vennligst opplys om leilighetsnummer, seksjonsnummer og antall brikker ved bestilling.

Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen AS, informasjon om pris og fremgangsmåte ligger på sameiets hjemmesider.

Navn til ringetablå meldes til styret per e-post slik at vi kan oppdatere liste. Vennligst inkluder leilighetsnummer i e-posten.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1586341. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.