



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		930 657	748 428
Sum inntekter		930 657	748 428
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 500	10 500
Annen driftskostnad		5 557 145	851 330
Sum kostnader		5 613 285	907 470
Driftsresultat		-4 682 628	-159 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 031	443
Sum finansinntekter		16 031	443
Annen finanskostnad		287 185	117 141
Sum finanskostnader		287 185	117 141
Netto finans		-271 154	-116 698
Resultat før skattekostnad		-4 953 782	-275 740
Årsresultat		-4 953 782	-275 740
Totalresultat		-4 953 782	-275 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 953 782	-275 740
Sum overføringer og disponeringer		-4 953 782	-275 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 166	793 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 500	21 000
Sum varige driftsmidler		803 666	814 166
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		822 132	827 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 314 359	176 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 314 359	176 836
Sum omløpsmidler		1 314 359	176 836
SUM EIENDELER		2 136 491	1 003 931

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 954 366	3 000 585
Sum opptjent egenkapital		-7 954 366	-3 000 585
Sum egenkapital		-7 953 166	-2 999 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 460 733	3 914 942
Øvrig langsiktig gjeld		75 311	70 165
Sum annen langsiktig gjeld		9 536 044	3 985 107
Sum langsiktig gjeld		9 536 044	3 985 107
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 692	911
Leverandørgjeld		547 921	17 298
Sum kortsiktig gjeld		553 613	18 209
Sum gjeld		10 089 657	4 003 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 136 491	1 003 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517200

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 955 019 601
KILEN IV BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		930 657	748 428
Sum inntekter		930 657	748 428
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 500	10 500
Annen driftskostnad		5 557 145	851 330
Sum kostnader		5 613 285	907 470
Driftsresultat		-4 682 628	-159 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 031	443
Sum finansinntekter		16 031	443
Annen finanskostnad		287 185	117 141
Sum finanskostnader		287 185	117 141
Netto finans		-271 154	-116 698
Resultat før skattekostnad		-4 953 782	-275 740
Årsresultat		-4 953 782	-275 740
Totalresultat		-4 953 782	-275 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 953 782	-275 740
Sum overføringer og disponeringer		-4 953 782	-275 740



Organisasjonsnr: 955 019 601
KILEN IV BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 166	793 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 500	21 000
Sum varige driftsmidler		803 666	814 166
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		822 132	827 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 314 359	176 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 314 359	176 836
Sum omløpsmidler		1 314 359	176 836
SUM EIENDELER		2 136 491	1 003 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 954 366	3 000 585
Sum opptjent egenkapital	-7 954 366	-3 000 585
Sum egenkapital	-7 953 166	-2 999 385
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 460 733	3 914 942
Øvrig langsiktig gjeld	75 311	70 165
Sum annen langsiktig gjeld	9 536 044	3 985 107
Sum langsiktig gjeld	9 536 044	3 985 107
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 692	911
Leverandørgjeld	547 921	17 298
Sum kortsiktig gjeld	553 613	18 209
Sum gjeld	10 089 657	4 003 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 136 491	1 003 931



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

10. juni 2024 kl. 20:00, hos Ida W. Heiberg, Dietrichs vei 12, Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Sette inn større kjellervindu
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter registrering, samt fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eiere 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 at årets resultat dekkes inn fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn fra egenkapital.

Vedlegg

1. 3109 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Det foreslås også et tilleggshonorar kr 15.000 til styret for tilleggssarbeid med det store rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000. Tilleggshonorar settes til kr 15.000.



Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Ida Welhaven Heiberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring i vedtektene 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:

Endre:

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Til:

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 8

Sette inn større kjellervindu

Forslag fremmet av:

Markus Jarl Renberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å sette inn ett større kjellervindu slik at rommet kan bli brukt som soverom, på samme måte som andre i borettslaget har gjort.

Jeg tar kostnaden selv og vinduet jeg tenker å gjøre det med er det som peker mot sør-vest og peker inn i det som er ansett som min del av Hagen.

Styrets innstilling

Renberg ønsker å sette inn et kjellervindu i støørelse:

Bredde: 80 - 100 cm

Høyde: 60 - 70 cm



Han vil gjerne unngå lysgrav dersom det er mulig.

Forslag til vedtak 1

Det er ikke et vedtak, men en søknad til årsmøtet/styret

Forslag til vedtak 2

Styret godtar forslaget. Renberg må søke kommunen om gjennomføring. Renberg tar selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Tiltaket utføres forskriftsmessig.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mai-Helen Steiro
- Mari Wærnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

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



Kilen IV Borettslag – Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Welhaven Heiberg	Dietrichs Vei 12
Nestleder	Charlotte Berg	Dietrichs Vei 12
Styremedlem	Mai-Helen Steiro	Monrads Gate 6
Varamedlem	Hassan El-Husseini	Monrads Gate 6
Varamedlem	Mari Wærnes	Dannevigs Gate 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ida Welhaven Heiberg Dietrichs Vei 12

Varadelegert

Charlotte Berg Dietrichs Vei 12

Valgkomiteen

Dag Henning Fjeld Slagenveien 33
Mari Wærnes Dannevigs Gate 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kilen4@styrerommet.no .

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kilen IV Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kilen IV Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955019601, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1008 16
1010 72 74 97

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

Kilen IV Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Styret har hatt 15 styremøter i 2023.

Styrets aktivitet i 2023

- Gjennomførte fasadearbeid med bytte av kledning og etterisolering på Monrads gate 6 og Dannevigsgate 2. Valgt firma: iBygg. Ved årsskiftet var de godt i gang med Slagenveien 33. Samarbeidspartner: OBOS prosjekt ved Rolf Hermann.
- Etablerte lovpålagt infrastruktur for elbillading, firmaet var BlueTec AS.
- Jobbet med og gjennomførte overtakelse av vedlikeholdsansvar for all bygningsmasse i borettslaget, og etablerte ny fordeling av fellesutgifter som følge av dette.
- La inn nåværende, fremtidig og tidligere vedlikeholdsarbeid i nytt IT-verktøy: OBOS' vedlikehold- og bærekraftmodul på styrerommet.no.
- Reviderte husordensreglene våre.
- Behandlet regnskap for 2022.
- Avholdt generalforsamling.
- Behandlet budsjett for 2024.
- Diverse henvendelser.

Planer for 2024

- Ferdigstille fasadearbeidet i Slagenveien 33, samt en del gjenstående arbeider i Monrads gate 6 og Dannevigsgate 2.
- Beslutte bruk av innestående på miljøbankkonto.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til 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 kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 326.000 til større vedlikehold. Det er imidlertid påløpt kr 1.449.885 på Større vedlikehold fakturert fra IBygg og OBOS Prosjekt, da det store prosjektet gikk over i 2024.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune har for 2024 økt med 12,6%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kilen IV Borettslag.

Lån

Kilen IV Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HANBA3	94817243287	10 922 623,00	30.03.24	116 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,74% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 3.855 til kr 76.510.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KILEN IV BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN IV BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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

2024-05-14 06:35:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3W71-J567Q-2BTEE-WU4KY-FB7BD-CBFAW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 23

3109 Årsrapport og årsregnskap 2023.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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		158 627	174 694	158 627	760 745
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 953 782	-275 740	-3 025 286	-746 706
Tilbakeføring av avskrivning	13	10 500	10 500	10 500	10 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	17 980 733	4 041 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-12 434 942	-3 791 763	-181 000	-118 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		602 118	-16 067	-3 195 786	-854 206
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		760 746	158 627	-3 037 159	-93 461

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 314 359	176 836
Kortsiktig gjeld	-553 613	-18 209
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	760 746	158 627



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	930 657	745 428	886 000	925 000
Andre inntekter		0	3 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		930 657	748 428	886 000	925 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-10 500	-10 500	-10 500	-10 500
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-4 800	-5 200
Forretningsførerhonorar		-72 655	-69 860	-74 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-8 925	-2 300	-4 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-5 117 898	-477 085	-3 086 000	-377 000
Forsikringer		-68 730	-61 306	-71 000	-76 000
Festeavgift		-9 246	-9 246	-9 246	-9 246
Kommunale avgifter	8	-194 854	-145 730	-190 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 999	-64 656	-68 000	-73 000
Andre driftskostnader	9	-7 622	-14 040	-13 100	-8 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 613 285	-907 470	-3 578 686	-909 586
DRIFTSRESULTAT		-4 682 628	-159 042	-2 692 686	15 414
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 031	443	1 000	2 000
Finanskostnader	11	-287 185	-117 141	-333 600	-764 120
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 154	-116 698	-332 600	-762 120
ÅRSRESULTAT		-4 953 782	-275 740	-3 025 286	-746 706
Overføringer:					
Udekket tap		-4 953 782	-275 740		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	793 166	793 166
Andre varige driftsmidler	13	10 500	21 000
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		822 132	827 095
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		1 100 354	172 052
Sparekonto OBOS-banken		214 005	4 784
SUM OMLØPSMIDLER		1 314 359	176 836
SUM EIENDELER		2 136 491	1 003 931
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-7 954 366	-3 000 585
SUM EGENKAPITAL		-7 953 166	-2 999 385
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 460 733	3 914 942
Borettsinnskudd	16	57 300	57 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 536 044	3 985 107
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		547 921	17 298
Påløpte renter		5 692	911
SUM KORTSIKTIG GJELD		553 613	18 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 136 491	1 003 931



10

Kilen IV Borettslag

Pantstillelse	17	9 500 000	4 100 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 06.05.2024
Styret i Kilen IV Borettslag

Ida Welhaven Heiberg /s/

Charlotte Berg /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	910 890
Garasjeleie	10 400
Tilleggsareal	9 367
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	930 657

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 925
SUM KONSULENTHONORAR	-8 925

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-334 350
IBYGG AS	-4 625 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 959 350
Drift/vedlikehold elektro	-134 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 888
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 117 898

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-194 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-194 854

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-4 166
Andre kontorkostnader	-1 396
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 622

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 892
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 612
Refusjon omkostninger	527
SUM FINANSINNTEKTER	16 031

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-204 504
Handelsbanken	-5 692
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 989
SUM FINANSKOSTNADER	-287 185

**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	-31 500	
Avskrevet i år	-10 500	
		10 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 500

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 500
--------------------------------	----------------

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 GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-9 460 733	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-9 460 733

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2024	-8 520 000	
Nedbetalt tidligere	8 520 000	
Nedbetalt i år	0	
		0

**OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-4 041 000
Nedbetalt tidligere	126 058
Nedbetalt i år	3 914 942

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 460 733**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-57 300
------------------	---------

SUM BORETTINNSKUDD **-57 300**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-18 011**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	57 300
Pantelån	9 460 733
TOTALT	9 518 033

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	793 166
TOTALT	793 166



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607454. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | | |
|--------|----------------------|--|
| 2023 - | Fasaderehabilitering | Det ble foretatt fasaderehabilitering av Monrads gate 6, |
| 2024 | | Dannevigs gate 2 og Slagenveien 33. |
| 2022 - | Fasaderehabilitering | Det ble foretatt fasaderehabilitering av Dietrichs vei 12. |
| 2022 | | |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

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
E-post: oef@obos.no

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