



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 906 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILDEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 03.04.2025

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991906304

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 500 825	3 778 401
Sum inntekter		5 500 825	3 778 401
Kostnader			
Lønnskostnad		138 467	68 460
Annen driftskostnad		1 619 313	1 465 187
Sum kostnader		1 757 779	1 533 647
Driftsresultat		3 743 046	2 244 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 414	18 562
Sum finansinntekter		29 414	18 562
Annen finanskostnad		1 694 849	1 486 658
Sum finanskostnader		1 694 849	1 486 658
Netto finans		-1 665 435	-1 468 096
Resultat før skattekostnad		2 077 611	776 658
Årsresultat		2 077 611	776 658
Totalresultat		2 077 611	776 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 077 611	776 658
Sum overføringer og disponeringer		2 077 611	776 658



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 210 000	82 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 854 216	5 854 216
Sum varige driftsmidler		88 064 216	88 064 216
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 667	10 279
Sum finansielle anleggsmidler		10 667	10 279
Sum anleggsmidler		88 074 883	88 074 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 160	117 949
Andre fordringer		67 272	196 978
Sum fordringer		86 432	314 927
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		959 801	1 551 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 801	1 551 519
Sum omløpsmidler		1 046 233	1 866 447
SUM EIENDELER		89 121 116	89 940 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 302 090	27 224 480
Sum opptjent egenkapital		29 302 090	27 224 480
Sum egenkapital		29 452 090	27 374 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 510 721	31 576 390
Øvrig langsiktig gjeld		29 972 000	29 972 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 482 721	61 548 390
Sum langsiktig gjeld		59 482 721	61 548 390
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 949	508 587
Leverandørgjeld		65 759	476 141
Skyldige offentlige avgifter		2 470	
Annen kortsiktig gjeld		109 127	33 344
Sum kortsiktig gjeld		186 304	1 018 072
Sum gjeld		59 669 025	62 566 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 121 116	89 940 941



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378654

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 906 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILDEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: 03.04.2025

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 991 906 304
KILDEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 500 825	3 778 401
Sum inntekter		5 500 825	3 778 401
Kostnader			
Lønnskostnad		138 467	68 460
Annen driftskostnad		1 619 313	1 465 187
Sum kostnader		1 757 779	1 533 647
Driftsresultat		3 743 046	2 244 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 414	18 562
Sum finansinntekter		29 414	18 562
Annen finanskostnad		1 694 849	1 486 658
Sum finanskostnader		1 694 849	1 486 658
Netto finans		-1 665 435	-1 468 096
Resultat før skattekostnad		2 077 611	776 658
Årsresultat		2 077 611	776 658
Totalresultat		2 077 611	776 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 077 611	776 658
Sum overføringer og disponeringer		2 077 611	776 658



Organisasjonsnr: 991 906 304
KILDEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		82 210 000	82 210 000
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 854 216	5 854 216
Sum varige driftsmidler		88 064 216	88 064 216

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		10 667	10 279
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		10 667	10 279
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		88 074 883	88 074 495
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer		19 160	117 949
-----------------	--	--------	---------

Andre fordringer		67 272	196 978
------------------	--	--------	---------

Sum fordringer		86 432	314 927
----------------	--	--------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		959 801	1 551 519
-------------------------------------	--	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 801	1 551 519
---	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler		1 046 233	1 866 447
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		89 121 116	89 940 941
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital	150 000	150 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	29 302 090	27 224 480
Sum opptjent egenkapital	29 302 090	27 224 480
Sum egenkapital	29 452 090	27 374 480
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 510 721	31 576 390
Øvrig langsiktig gjeld	29 972 000	29 972 000
Sum annen langsiktig gjeld	59 482 721	61 548 390
Sum langsiktig gjeld	59 482 721	61 548 390
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 949	508 587
Leverandørgjeld	65 759	476 141
Skyldige offentlige avgifter	2 470	
Annen kortsiktig gjeld	109 127	33 344
Sum kortsiktig gjeld	186 304	1 018 072
Sum gjeld	59 669 025	62 566 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	89 121 116	89 940 941



Organisasjonsnr: 991 906 304
KILDEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 3359

KILDEN 1 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KILDEN 1 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:

3. april 2025 kl. 18:00, Holte møterom.

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 minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i KILDEN 1 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

Per Torbjørnsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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 Benedicte Kjær Taranger, OBOS, 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 til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap_kommentar.pdf
- 2. Revisjonsberetning_3359.pdf.pdf
- 3. Årsregnskap 2024 til generalforsamlingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Eriksen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Britt Roberg
- Leonita Hyseni
- Sondre Skau Sivertsen

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Britt Roberg
- Leonita Hyseni
- Sondre Skau Sivertsen



Styrets årsrapport

Det har vært gjennomført 12 styremøter i 2024. Av viktige saker som styret har arbeidet med nevner vi:

Som følge av at Hurum Kraft/Current sa opp avtalen på administrasjon av elbillading, valgte vi å inngå avtale med Elaway fra juli. Vi vurderte flere selskaper, men kom til at Elaway ga oss samlet sett de best betingelsene. Byttet gikk smertefritt, og vår erfaring så langt er at alt har fungert ihht avtalen.

Avtalen med Ragde går ut på at vi skal betale for 55% av vannforbruket samlet sett på huset. Etter at vi fikk satt inn 15 kaldtvannsmålere som måler vårt forbruk, ser vi at vår andel reduseres til ca 50%. I tillegg har vi nå eget abonnement på vann/avløp og renovasjon med Tønsberg Kommune, som samlet sett gjør at vi har bedre kontroll på denne kostnaden.

Vi har også hatt mange runder med Skagerak Varme pga svinn. Vi fikk til slutt aksept for at hovedmåleren måtte skiftes. Tallgrunnlaget er foreløpig litt spinkelt, men det kan se ut til at svinnet er redusert ca 3% (ca kr8000)

Vårt forsikringsselskap har også gjennomført en bygningssjekk som ga oss bra score. Dette førte til at vi klarte å redusere årets premieøkning til ca 5% (mot 10-15% som var Obos sin forventning).

Som en konsekvens av at vi ikke var fornøyd med vaktmestertjeneste levert av Facilitec, valgte vi å si opp denne avtalen i sommer. Etter dette har vi hatt en avtale med Hans Skjærdal som vi har lønnet frem til nå. Vi er godt fornøyd med arbeidet han utfører og fra mars i år har vi gjort en avtale med firmaet Hans nå har under etablering

Det har vært gjennomført en fellesdugnad på vask av garasjen. Oppmøtet var veldig bra! Vi har også hatt en dugnad hvor den enkelte har vasket de utvendige arealene mot atriet. Dette er et arbeide som ikke alle kan gjøre, og vi har besluttet å la vaktmesteren gjøre denne jobben i år. Dette er det også tatt høyde for i budsjettet.

Vår vaktmester har også utbedret alle sprekker og rift i murpussen på alle fasader mot atriet og på alle balkongene på sør siden.



ÅRSREGNSKAPET

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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalt fellesgjeld.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 859.929.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold har en større økning i fra 2024. Dette som følge av at styret har besluttet å bytte ut 4 ytterdører som har fått svekkede. Dette vil bli gjort i mars i år. I tillegg er det budsjettert en grundig rengjøring av alle fasader mot ariet

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILDEN 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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)



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

2025-02-26 11:49:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4XAGF-MKF34-73F81-AUMTW-JHT7K-DEW0A

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

Dette dokumentet er 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 vår Revisjonsberetning_3359.pdf.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



KILDEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 906 304, KUNDENR. 3359

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		848 375	728 037
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 077 611	776 658
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-565 669	-656 042
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 500 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-388	-278
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		11 554	120 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		859 929	848 375
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 046 233	1 866 447
Kortsiktig gjeld		-186 304	-1 018 072
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		859 929	848 375



KILDEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 906 304, KUNDENR. 3359

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 832 525	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 103 330	3 718 917	3 911 000	4 054 221
Ladeinntekter EL-bil		61 770	58 511	40 000	54 000
Andre inntekter	3	3 200	973	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 000 825	3 778 401	3 951 000	4 108 221
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 967	-8 460	-8 460	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 066	-7 021	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-10 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-133 335	-126 625	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar		0	-7 550	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-427 818	-425 300	-408 500	-565 650
Forsikringer		-246 637	-232 870	-257 008	-262 194
Kommunale avgifter	8	-396 498	-251 470	-303 376	-347 649
Kostnader sameie		-39 451	-40 736	-40 000	-40 000
Energi/fyring	9	-19 151	-16 423	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 628	-165 945	-166 000	-173 000
Andre driftskostnader	10	-179 728	-191 247	-215 800	-206 974
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 757 779	-1 533 647	-1 630 144	-1 854 467
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 243 046	2 244 754	2 320 856	2 253 754
Innbetalt andel fellesgjeld		1 500 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 743 046	2 244 754	2 320 856	2 253 754
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 414	18 562	0	0
Finanskostnader	12	-1 694 849	-1 486 658	-1 853 000	-1 785 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 665 435	-1 468 096	-1 853 000	-1 785 000
ÅRSRESULTAT		2 077 611	776 658	467 856	468 754
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 077 611	776 658		



KILDEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 991 906 304, KUNDENR. 3359

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 989 000	73 989 000
Tomt		8 221 000	8 221 000
Andre varige driftsmidler	14	5 854 216	5 854 216
Øremerkede bankinnskudd		10 667	10 279
SUM ANLEGGSMIDLER		88 074 883	88 074 495
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 160	117 949
Forskuddsbetalte kostnader		60 056	57 399
Andre kortsiktige fordringer	15	6 769	19 530
Energiavregning	16	447	3 431
Energiavregning		0	116 618
Driftskonto OBOS-banken		305 951	784 237
Skattetrekkkonto OBOS-banken		674	0
Sparekonto OBOS-banken		653 176	767 282
SUM OMLØPSMIDLER		1 046 233	1 866 447
SUM EIENDELER		89 121 116	89 940 941
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Annen egenkapital	18	29 302 090	27 224 480
SUM EGENKAPITAL		29 452 090	27 374 480
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	29 510 721	31 576 390
Borettsinnskudd	20	29 972 000	29 972 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 482 721	61 548 390
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 630	33 344
Leverandørgjeld		65 759	476 141
Skyldige offentlige avgifter	21	2 470	0
Påløpte renter		8 949	384 514
Påløpte avdrag		0	124 073
Energiavregning	17	86 571	0



Annen kortsiktig gjeld	22	2 926	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		186 304	1 018 072
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 121 115	89 940 942
Pantstillelse	23	95 972 000	95 972 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 24.02.2025
Styret i Kilden 1 Borettslag

Per Torbjørnsen /s/

Arve Hermanrud /s/

Stig Rønningen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Kapitalkostnader på IN lån	1 826 313
Felleskostnader	1 432 740
Garasjeleie	502 500
TV/Internett	165 240
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 212
Strøm garasje	2 850
Overført til kapitalkostnader	-1 832 525
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 103 330

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	3 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 000
Påløpte feriepenger	-2 856
Arbeidsgiveravgift	-17 111
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 967

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 066.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 060
Drift/vedlikehold elektro	-200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 722
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 059
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 526
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-116 385
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-427 818

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

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

Vann- og avløpsavgift	-354 265
Renovasjonsavgift	-42 233
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-396 498

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 151
SUM ENERGI / FYRING	-19 151

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 120
Vaktmestertjenester	-70 608
Renhold ved firmaer	-50 595
Andre fremmede tjenester	-50 091
Andre kontorkostnader	-2 095
Bank- og kortgebyr	-2 812
Velferdskostnader	-409
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 728

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	27 935
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 479
SUM FINANSINTEKTER	29 414

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 694 849
SUM FINANSKOSTNADER	-1 694 849

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	73 989 000
SUM BYGNINGER	73 989 000

Gnr.151/bnr.247 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2016	5 815 871
Tilgang 2017	38 345
	5 854 216
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 854 216

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	6 769
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 769

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Utfakturert tidligere	-14 652
Utfakturert i år	-2 984
SUM INNETEKTER	-17 636

KOSTNADER

Gass	18 083
SUM KOSTNADER	18 083

SUM ENERGIAVREGNING	447
----------------------------	------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-322 239
SUM INNETEKTER	-322 239

KOSTNADER

Techem	17 932
Fjernvarme	217 735
SUM KOSTNADER	235 668

SUM ENERGIAVREGNING	-86 571
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 877 479
Egenkapital fra IN tidligere år	23 630 094
Egenkapital fra IN 2024	1 500 000
Reduksjon EK fra IN	-2 705 483
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 302 090

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2010	-52 238 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 481 614
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	436 798
Nedbetalt tidligere, IN	23 630 094
Nedbetalt i år, IN	1 500 000
	-24 189 494
Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 26 år.	
Opprinnelig 2020	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	549 902
Nedbetalt i år	128 871
	-5 321 227
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 510 721

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2010	-29 972 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 972 000

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-674
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 796
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 470

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-2 856
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 926

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 972 000
Pantelån	59 482 721
Beregnete IN-forpliktelser	22 424 611
TOTALT	111 879 332

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

Bygninger	73 989 000
Tomt	8 221 000
TOTALT	82 210 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 3359 Selskapsnavn: KILDEN 1 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.