



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 020 421  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KILEN I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955020421

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 020 147	1 876 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 020 147</b>	<b>1 876 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 456 080	2 389 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 553 065</b>	<b>2 486 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>467 081</b>	<b>-610 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 139	3 863
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 139</b>	<b>3 863</b>
Annen finanskostnad		293 153	232 814
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 153</b>	<b>232 814</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-291 014</b>	<b>-228 951</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 067	-839 400
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 294 407	1 294 407
Sum varige driftsmidler		1 294 407	1 294 407
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 858	7 858
Sum finansielle anleggsmidler		6 858	7 858
Sum anleggsmidler		1 301 265	1 302 265
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		72 206	11 253
Sum fordringer		72 206	11 253
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		242 562	376 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 562	376 074
Sum omløpsmidler		314 767	387 328
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 616 032</b>	<b>1 689 592</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 338 237	3 514 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 338 237</b>	<b>-3 514 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 335 037</b>	<b>-3 511 104</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 891 263	5 139 417
Øvrig langsiktig gjeld		50 454	51 492
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 941 717</b>	<b>5 190 909</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 941 717</b>	<b>5 190 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 557	1 570
Leverandørgjeld		7 795	8 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 352</b>	<b>9 787</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 951 069</b>	<b>5 200 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 616 032</b>	<b>1 689 592</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504524

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 020 421  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KILEN I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 955 020 421  
KILEN I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 020 147	1 876 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 020 147</b>	<b>1 876 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 456 080	2 389 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 553 065</b>	<b>2 486 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>467 081</b>	<b>-610 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 139	3 863
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 139</b>	<b>3 863</b>
Annen finanskostnad		293 153	232 814
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 153</b>	<b>232 814</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-291 014</b>	<b>-228 951</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 067	-839 400
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>





Udekket tap	3 338 237	3 514 304
Sum opptjent egenkapital	-3 338 237	-3 514 304
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 335 037</b>	<b>-3 511 104</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 891 263	5 139 417
Øvrig langsiktig gjeld	50 454	51 492
Sum annen langsiktig gjeld	4 941 717	5 190 909
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 941 717</b>	<b>5 190 909</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 557	1 570
Leverandørgjeld	7 795	8 217
Sum kortsiktig gjeld	9 352	9 787
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 951 069</b>	<b>5 200 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 616 032</b>	<b>1 689 592</b>



Organisasjonsnr: 955 020 421  
KILEN I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3106

KILEN I BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KILEN I 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:

27. mai 2025 kl. 17:00, Røde Kors-huset, Hedrumgaten 4, 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. Søknad om ettergodkjenning, endring av balkong og tilstøtende uteområde – leil. 22, Hedrumgaten 13.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KILEN I BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegg.

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

#### Vedlegg

1. 3106 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3106 Kilen I Borettslag.pdf
3. 3106 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000.



Sak 7

## Søknad om ettergodkjenning, endring av balkong og tilstøtende uteområde – leil. 22, Hedrumgaten 13.

Forslag fremmet av:

Carina Lassen, leil. 22, Hedrumgaten 13

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag 1 er forslagsstillers forslag til vedtak.

Forslag 2 og 3 er to alternative forslag til vedtak fra styret.

Forslagene kan endres eller det kan legges til nye forslag til avstemming i generalforsamlingen.

Se vedlagt bilder og søknadsbrev.

### Styrets innstilling

Det har for en tid tilbake blitt gjennomført en bygningsmessig endring på en balkong i borettslaget, hvor det ble satt inn vinduer og etablert et overbygg. Denne endringen ble verken godkjent av styret eller søkt om i henhold til gjeldende retningslinjer for borettslaget.

Styret vurderer tiltaket som et avvik fra borettslagets standard for balkonger og anser det som uheldig både med tanke på vedlikehold og prinsippet om likebehandling av andelseiere. For å sikre enhetlig standard og unngå særskilt vedlikeholdsbehov, ønsker styret å tilbakeføre balkongen til opprinnelig utforming.

Da leiligheten i Hedrumgaten 13 skulle selges på våren 2024, ble megler informert om styrets intensjon om å tilbakeføre balkongen til opprinnelig standard. Det ble også informert om at en levegg som privatiserer deler av fellesarealet kan bli fjernet, ettersom dette ikke er i tråd med borettslagets retningslinjer.

Det ble videre presisert at kostnadene forbundet med tilbakeføringen dekkes av borettslaget. Hensikten med tiltaket er å sikre like rammevilkår for alle andelseiere og opprettholde felleskapets interesser.



## Forslag til vedtak 1

Søker med dette om å kunne sette inn skyvevindu på balkongen, beholde deler av leveggen og søker om midlertidig enerett på deler av fellesområdet tilstøtende min balkong. Legger ved bilder for forståelse. Alt jeg ønsker er å gjøre balkongen mer funksjonell, slik at den kan brukes på flere dager og under ulike værforhold, og beholde noe av leveggen.

## Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at balkongen i Hedrumgaten 13 tilbakeføres til opprinnelig standard. Dette innebærer fjerning av vinduer, overbygg og levegg som ikke er i samsvar med borettslagets retningslinjer. Kostnadene knyttet til tilbakeføringen foreslås dekket av borettslaget. Formålet med tiltaket er å sikre likebehandling av andelseiere, opprettholde en enhetlig og forskriftsmessig standard for balkonger og fellesarealer, samt å redusere risikoen for fremtidige, uforutsette vedlikeholdskostnader.

## Forslag til vedtak 3

Andelseier gis tillatelse til å beholde den overbygde balkongen og montere skyvevinduer. Det forutsettes at det etableres en ny levegg, og at alt arbeid utføres forskriftsmessig av kvalifisert snekker eller tømrer. Arbeidet, inkludert montering av nye vinduer og sikring av at ytterkledning er i god stand, skal dekkes fullt ut av andelseier. Før borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret, må arbeidet være ferdigstilt og godkjent av styret. Styret fastsetter et månedlig balkongtillegg på kr 500,-. Det presiseres at dette tiltaket utgjør et avvik fra borettslagets standard for balkonger.

## Vedlegg

4. Generalforsamling Bilder Hedrumgaten 13.pdf
5. Generalforsamlingen søknad fra Carina Lassen.pdf

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vivece Myhre Bjørndalen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ronny Fadum

Ronny har masse erfaring fra styrearbeid og kjenner borettslaget svært godt.

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

Kandidater velges i møtet



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bouchra Freberg**

Bouchra har vært varamedlem i styret tidligere og hun er informert om at hun blir nominert.

- **Hanne Kristin Mæhlum**

Liker å få ting gjort og at alle blir hørt i sine saker. Tar ting med en gang.

Alle skal ha det bra der de bor og føle seg trygge og hørt.

- **Jannicke Opstad Karlsen**

Jannicke har sittet som varamedlem i styret og er godt kjent med dette.

## **Valg av 2 valgkomiteemedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styret bestående av Vivéce Bjørndalen, Ronny Fadum og Cecilie Langerud.

Hovedpunkter for styretsarbeid:

9 stk styremøter

Bytte av flere vinduer

Satt opp nytt rekkverk på trapp hvor dette var et behov.

Inngått avtale om tujahekk beskjæring og snømåking, som foreslått på generalforsamling.

Behandlet klagesaker

Inngått ny skadedyr avtale

Deltatt i konfliktmøte mellom naboer

Satt opp høyere gjerde som følger lovlig standard mellom eiendom i Hedrumgaten og Tjøllinggaten.

Piperehabilitering der VIB har pålagt dette.

Fulgt opp vannskadesaker opp mot forsikring andelseiere.

Rørleggerarbeid på tette rør.



## 3106 Kilen I Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i resultatregnskapet.

### 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 kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

I tillegg til ordinær drift og vedlikehold, er det budsjettert med kr 100.000 til større vedlikehold.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN I BORETTSLAG.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



## 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

2025-05-05 11:47:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7OIGW-KM27T-NVAZE-XS8YL-VGOKO-J2LMM

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 Penneo Klien i Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



## KILEN I BORETTSLAG ORG.NR. 955 020 421, KUNDENR. 3106

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>377 540</b>	<b>232 253</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		176 067	-839 400
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 225 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-248 154	-239 318
Innsk. øremerk. bankkto		-38	-995
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-72 125</b>	<b>145 287</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>305 415</b>	<b>377 541</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		314 767	387 328
Kortsiktig gjeld		-9 352	-9 787
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>305 415</b>	<b>377 541</b>



### KILEN I BORETTSLAG ORG.NR. 955 020 421, KUNDENR. 3106

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 009 116	1 833 428	1 999 000	2 240 000
Ladeinntekter EL-bil		3 174	0	0	4 000
Andre inntekter	3	7 857	42 839	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 020 147</b>	<b>1 876 267</b>	<b>1 999 000</b>	<b>2 244 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-6 838	-7 154	-6 500	-7 900
Forretningsførerhonorar		-140 770	-134 029	-142 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-9 058	-93 749	-5 000	-7 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-299 240	-1 266 638	-240 000	-290 000
Forsikringer		-169 875	-114 126	-126 000	-190 000
Festeavgift		-8 753	-12 022	-12 022	-12 000
Kommunale avgifter	9	-483 417	-425 370	-480 000	-552 000
Ladekostnader EL-bil		0	-5 306	0	-5 000
Energi/fyring		-108 125	-102 112	-140 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 200	-201 760	-198 000	-211 000
Andre driftskostnader	10	-40 405	-21 065	-25 800	-113 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 553 065</b>	<b>-2 486 716</b>	<b>-1 478 707</b>	<b>-1 760 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>467 081</b>	<b>-610 449</b>	<b>520 293</b>	<b>483 200</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 139	3 863	500	1 000
Finanskostnader	12	-293 153	-232 814	-306 360	-280 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-291 014</b>	<b>-228 951</b>	<b>-305 860</b>	<b>-279 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>176 067</b>	<b>-839 400</b>	<b>214 433</b>	<b>204 200</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-839 400		
Reduksjon udekket tap		176 067	0		



### KILEN I BORETTSLAG ORG.NR. 955 020 421, KUNDENR. 3106

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 294 407	1 294 407
Miljøbankkonto, øremerket		6 858	7 858
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 301 265</b>	<b>1 302 265</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		72 206	11 253
Driftskonto OBOS-banken		242 547	376 060
Sparekonto OBOS-banken		15	14
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>314 767</b>	<b>387 328</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 616 032</b>	<b>1 689 592</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	14	-3 338 237	-3 514 304
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 335 037</b>	<b>-3 511 104</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 891 263	5 139 417
Borettsinnskudd	16	44 800	44 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	5 654	6 692
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 941 717</b>	<b>5 190 909</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 795	8 217
Påløpte renter		1 557	1 570
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 352</b>	<b>9 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 616 032</b>	<b>1 689 592</b>
Pantstillelse	18	5 500 000	5 500 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 15.04.2025			
Styret i Kilen I Borettslag			
Vivece Myhre Bjørndalen /s/	Cecilie Langerud /s/	Ronny Fadum /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 736 256
TV/Bredbånd	221 440
Terrasse	46 668
Maling garasjer Tjøllinggt 6	3 552
Forsikring garasjer Tjøllinggt 6	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 009 116</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utbetalt miljøfond	7 857
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 857</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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 2023/2024, og er på kr 85 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 838.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 120
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 058</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 713
Drift/vedlikehold elektro	-37 144
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 660
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 632
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 091
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-299 240</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-483 417
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-483 417</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 563
Driftsmateriell	-3 835
Snørydding	-28 000
Andre fremmede tjenester	-1 008
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Andre kontorkostnader	-2 100
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-40 405</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 139</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-227 936
HANBA4	-65 217
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-293 153</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1947 1 294 407

**SUM BYGNINGER 1 294 407**

Tomten er festet.

Gnr.1007/bnr.210 M. flere

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

**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. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-4 655 000

Nedbetalt tidligere

692 575

Nedbetalt i år

151 826

-3 810 599

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-1 225 000

Nedbetalt tidligere

48 008

Nedbetalt i år

96 328

-1 080 664

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 891 263**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1947

-44 800

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-44 800**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-5 654

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-5 654**

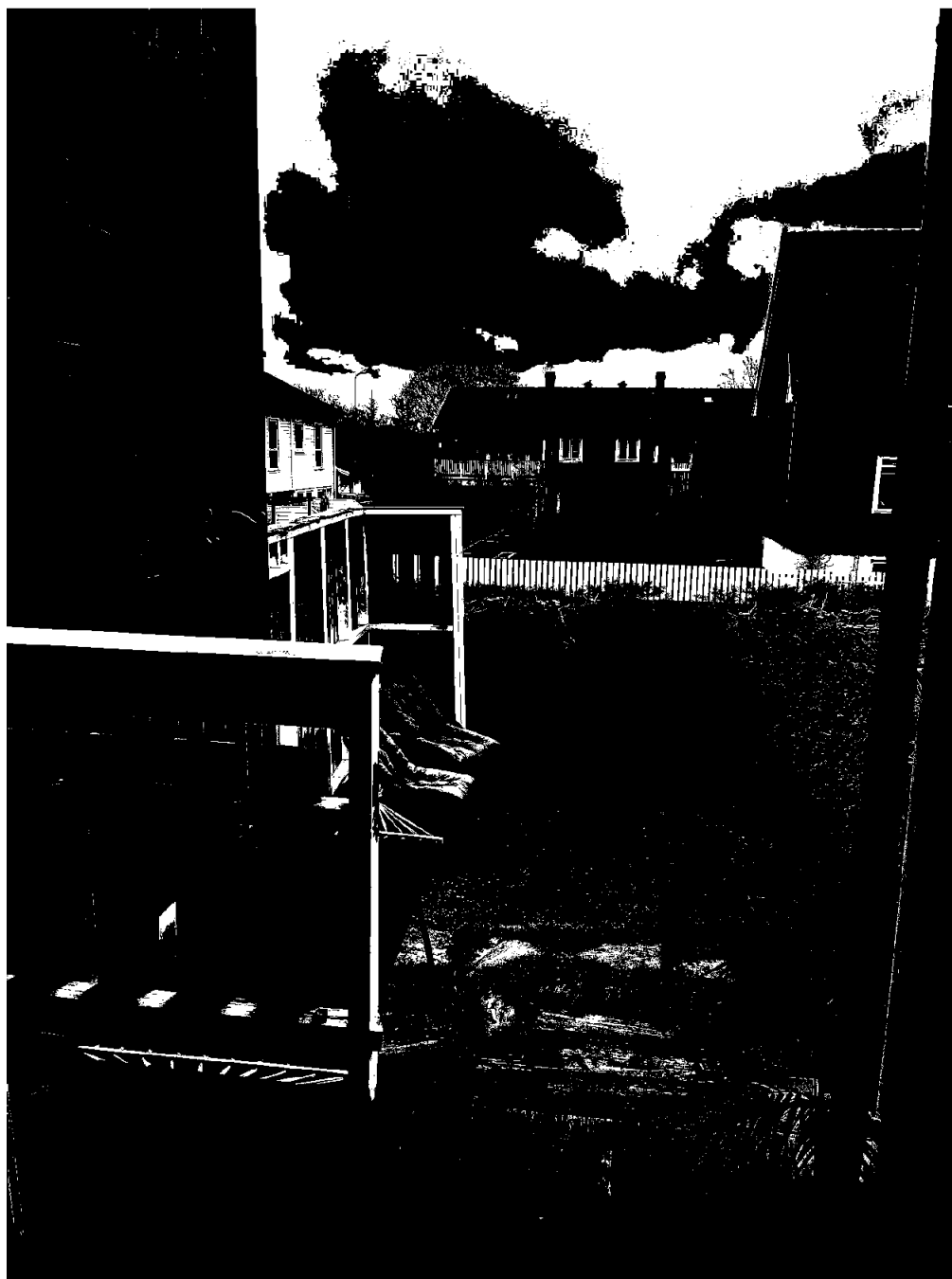
**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 800
Pantelån	4 891 263
<b>TOTALT</b>	<b>4 936 063</b>

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

Bygninger	1 294 407
<b>TOTALT</b>	<b>1 294 407</b>











Startsida > Vinterhege og hegestue  
> Skyvbare og faste partier

**-20%\***

SVENSK  
PRODUisert



## SOMMER - OPTIMAL

SKYVEVINDU

☆☆☆☆☆

4.4 (2155 vurderinger)

Sponset

Jabo Levegg	Jabo Levegg
Horizont 4	Horizont 4
79x159x89 Cm...	79x159x89 Cm...
1 485,00 kr	949,00 kr
Gront Fokus	Byggmax NO
	★★★★★



Dato: 14.04.2025

Generalforsamling v/Obos

## Søknad om ettergodkjenning, endring av balkong og tilstøtende uteområde – Hedrumgaten 13.

Undertegnede kjøpte leilighet H0102 Hedrumgaten 13, i juli 2024. Det er satt opp en levegg med dør mot et fellesområde tilstøtende min balkong. Det er også satt opp to lettvegger med vinduer på balkongen, begge er satt opp for 10-12 år siden. Eierne som utførte dette hadde fått en muntlig godkjenning av styret på den tiden. Tiltaket har stått uendret siden den tid. Dette er plutselig blitt et tema fordi det ikke foreligger en godkjenning.

Nå ønsker styret at veggene på balkongen skal ned og samtidig gjøre utbedringer på min balkong. Utbedringen er jeg positiv til, hvis det hadde vært mulig å få sette inn et skyvevindu på den lengste siden av balkongen. Da vil det bli fastmontert ett vindu, og resten kan skyves ut/inn for å skjerme mot vær og vind slik at man kan benytte balkongen uavhengig av været. En slik løsning vil ikke bare gjøre balkongen langt mer funksjonell og anvendelig året rundt, men også bidra til å øke leilighetens attraktivitet og verdi.

Videre ønsker styret at leveggen på fellesområdet også fjernes, jeg har forståelse for at fellesområdet skal være for alle. Men måten dette fellesområdet ligger på, er det unaturlig for andre å oppholde seg. Med bakgrunn i ovenstående, søker jeg samtidig om enerett til bruk av det aktuelle uteområdet, i tråd med informasjonen på Obos sine egne nettsider:

«Når man kjøper en leilighet eller seksjon i et sameie, kan man få midlertidig enerett til deler av et fellesareal. (...) Denne eneretten til bruk tilhører den enkelte seksjonseieren og kan disponeres eksklusivt.»

Det er også viktig å nevne at dette området har vært brukt eksklusivt av denne leiligheten i over et tiår, uten protester. Undertegnede fjerner gjerne deler av leveggen, og kan med glede gjøre den lavere, da den er unaturlig høy. Men grunnen til det, er at hekken har vært like høy før den ble klippet før jeg kjøpte boligen. Legger ved bilder på den aktuelle leveggen og andre mulige levegger, som jeg eventuelt kan betale selv.

En annen viktig faktor jeg mener bør presiseres, er at dersom man går tilbake og ser på årsprotokollene – som finnes helt tilbake til 2012 – ser man at det samme styremedlemmet som sitter i dag, satt også i styret da dette ble tatt opp og bygget.

Oppsummering:

Søker med dette om å kunne sette inn skyvevindu på balkongen, beholde deler av leveggen og søker om midlertidig enerett på deler av fellesområdet tilstøtende min balkong. Legger ved bilder for forståelse. Alt jeg ønsker er å gjøre balkongen mer funksjonell, slik at den kan brukes på flere dager og under ulike værforhold, og beholde noe av leveggen.

Med vennlig hilsen  
Carina Lassen



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 3106 Selskapsnavn: KILEN I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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