



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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		1 876 267	1 683 072
Sum inntekter		1 876 267	1 683 072
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 389 731	1 171 796
Sum kostnader		2 486 716	1 268 781
Driftsresultat		-610 449	414 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 863	455
Sum finansinntekter		3 863	455
Annen finanskostnad		232 814	124 891
Sum finanskostnader		232 814	124 891
Netto finans		-228 951	-124 436
Resultat før skattekostnad		-839 400	289 855
Årsresultat		-839 400	289 855
Totalresultat		-839 400	289 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-839 400	289 855
Sum overføringer og disponeringer		-839 400	289 855



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		1 294 407	1 294 407
Sum varige driftsmidler		1 294 407	1 294 407
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 858	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		7 858	34 478
Sum anleggsmidler		1 302 265	1 328 885
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 253	10 097
Sum fordringer		11 253	10 097
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		376 074	245 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 074	245 177
Sum omløpsmidler		387 328	255 274
SUM EIENDELER		1 689 592	1 584 158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 514 304	2 674 904
Sum opptjent egenkapital		-3 514 304	-2 674 904
Sum egenkapital		-3 511 104	-2 671 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 139 417	4 153 735
Øvrig langsiktig gjeld		51 492	79 107
Sum annen langsiktig gjeld		5 190 909	4 232 842
Sum langsiktig gjeld		5 190 909	4 232 842
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 570	967
Leverandørgjeld		8 217	22 053
Sum kortsiktig gjeld		9 787	23 020
Sum gjeld		5 200 696	4 255 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 689 592	1 584 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516459

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 020 421
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEN I 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: 955 020 421
KILEN I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 876 267	1 683 072
Sum inntekter		1 876 267	1 683 072
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 389 731	1 171 796
Sum kostnader		2 486 716	1 268 781
Driftsresultat		-610 449	414 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 863	455
Sum finansinntekter		3 863	455
Annen finanskostnad		232 814	124 891
Sum finanskostnader		232 814	124 891
Netto finans		-228 951	-124 436
Resultat før skattekostnad		-839 400	289 855
Årsresultat		-839 400	289 855
Totalresultat		-839 400	289 855
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-839 400	289 855
Sum overføringer og disponeringer		-839 400	289 855



Organisasjonsnr: 955 020 421
KILEN I 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			
Sum varige driftsmidler		1 294 407	1 294 407
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		7 858	34 478
Sum anleggsmidler		1 302 265	1 328 885
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		11 253	10 097
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 074	245 177
Sum omløpsmidler		376 074	245 177
SUM EIENDELER		1 689 592	1 584 158
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 514 304	2 674 904
Sum opptjent egenkapital	-3 514 304	-2 674 904
Sum egenkapital	-3 511 104	-2 671 704
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 139 417	4 153 735
Øvrig langsiktig gjeld	51 492	79 107
Sum annen langsiktig gjeld	5 190 909	4 232 842
Sum langsiktig gjeld	5 190 909	4 232 842
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 570	967
Leverandørgjeld	8 217	22 053
Sum kortsiktig gjeld	9 787	23 020
Sum gjeld	5 200 696	4 255 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 689 592	1 584 158



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

10. juni 2024 kl. 17:30, i Røde Kors-huset, Hedrumgt. 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. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikehold av felles gang
8. Reparasjon av utvendige trapper
9. Fjerning av henlagte gjenstander i fellesarealer
10. Snøfreser
11. Sette bort hekkeklipping til profesjonelle
12. Valg av tillitsvalgte
13. 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 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

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 3

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 dfremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eiere er til stede.



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 inndekning av årets resultat fra egenkapital.

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

Vedlegg

1. 3106 Årsrapport og årsregnskap 2023.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

Vedlikehold av felles gang

Forslag fremmet av:

Kine Larsen Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er på tide å male/vedlikeholde felles trappeoppgang.

Styrets innstilling

Styret foreslår at samme praksis som tidligere blir benyttet i denne saken; Andelseiere i huset utfører malingsjobben i felles trappeoppgang, men styret dekker nødvendig maling og materiell.

Forslag til vedtak 1

Vedlikehold av trappeoppgang iverksettes.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at samme praksis som tidligere blir benyttet i denne saken; Andelseiere i huset utfører malingsjobben, men styret dekker nødvendig maling og materiell.

Sak 8

Reparasjon av utvendige trapper

Forslag fremmet av:

Kine Larsen Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere utvendige murtrapper som trenger vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret er klar over at flere murtrapper kunne trenge vedlikehold. Det er mye vedlikehold som må gjøres på gamle boliger og dette er ikke det vi har prioritert grunnet kostnad. Her må vi prioritere.

Forslag til vedtak 1

Muremester vedlikeholder murtrapper.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at de husene der det er kritisk å få vedlikeholdt murtrapp kontakter styret.



Sak 9

Fjerning av henlagte gjenstander i fellesarealer

Forslag fremmet av:

Kine Larsen Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det står masse gamle møbler i nr 3 fra mennesker som har flyttet ut. Boretslaget bør få dette fjernet nå som det har stått i så mange år.

Forslag til vedtak 1

Boretslaget iverksetter fjerning av hensatte møbler/gjenstander i de ulike bygningene.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at hus med mye gjenstander som skal kastes finner ønsket tid for en rydde dugnad, kontakter styret og vi bestiller container.

Sak 10

Snøfreser

Forslag fremmet av:

Fredrik Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få tak i noen større fresere, noen som kan ta mere enn 5cm snø og som ikke må dyttes fremover av 10 mann

Styrets innstilling

Større og bedre snøfresere er et kostnadsspørsmål. Vi må benytte pengene der det er mest nødvendig.

Forslag til vedtak 1

Bedre å ha et par bra fresere enn mange små som ikke fungerer

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår å beholde de vi har og heller kjøpe inn mer manuelt utstyr som er vesentlig billigere.

Forslag til vedtak 3

Styret foreslår å kjøpe inn 2 stk større snøfresere



Sak 11

Sette bort hekkeklipping til profesjonelle

Forslag fremmet av:

Kine Larsen Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke alle som tar sitt vedlikeholdsansvar og dermed er det fellesskapet som må betale for noens latskap. Jeg mener derfor at det er riktig at alle får profesjonell hekkeklipping.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget dekker utgifter til profesjonell hekketrimming av alle borettslagets hekker.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at hekkeklipp blir gjort av hver husstand, og at evt utstyr dekkes av borettslaget. Dette blir en mye lavere kostnad enn å sette bort hekkeklipp for alle hus som vil gi økte felleskostnader.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

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 13

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 I Borettslag – Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vivéce Myhre Bjørndalen	Hedrumgaten 1
Nestleder	Ronny Fadum	Hedrumgaten 7
Styremedlem	Cecilie Langerud	Hedrumgaten 11
Varamedlem	Sigurd Terland Danielsen	Hedrumgaten 11
Varamedlem	Eva Larsen	Hedrumgaten 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Eva Larsen	Hedrumgaten 13
Varadelegert	
Bente Solbakken	Hedrumgaten 11

Valgkomiteen

Sigurd Terland Danielsen	Hedrumgaten 11
Bouchra M Freberg	Hedrumgaten 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kilen1@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 I Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Kilen I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955020421, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1007	210	214	215
1008	19	21	22 23 24

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 I 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

Antall styremøter i 2023: 7 møter.

Viktigste saker

- Appstyrte brannvarslere og hub i hvert hus er installert og koblet opp.
- 3 stk el-billadere er montert.
- Reparasjon etter mangelrapport; Råte i husvegg, byttet vindski, råte i balkongbord.
- Alle husene ble malt juli-aug 2023.
- Skiftet defekt vindu i leilighet.
- Service på snøfresere samt en nyoverhalt.
- Avsluttet avtale med Anticimex.
- Kledd om balkong i 2. etg. i Hedrumgt. 13.

Vedlikehold fremover

- Lufteventiler på grunnmur må byttes på flere hus.
- Lufteluker kjellerboder.
- Gjerde Tjøllinggaten 12.
- Piperehabilitering.
- Nye varmeovner og tilhørende stikk på vaskerom.

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.

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 110.000 til større vedlikehold som omfatter noe kledning i Hedrumgaten 5-7, samt gjerde i Tjøllinggaten 12.

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 I Borettslag.

Lån

Kilen I Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HANBA3	94817213175	3 924 292,00	30.06.24	64 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,85% flytende rente	Ukjent	Nei
HANBA4	94817237112	1 153 127,00	30.06.24	37 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 6.741 til kr 140.770.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

I tillegg økte terrassekostnad med 10 % fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KILEN I BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN I 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZK1JG-SB5ET-MEV2P-JVMZ-Z18J0-N835Z



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

2024-04-30 11:23:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZK1JG-SBSET-MEV2P-JVMZ-Z18J0-N835Z

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>

14 av 25

3106 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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. 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.		232 253	170 755	232 253	377 540
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-839 400	289 855	-907 385	214 433
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 225 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-239 318	-228 186	-200 000	-250 000
Innsk. øremerk. bankkto		-995	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		145 287	61 498	-1 107 385	-35 567
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		377 541	232 254	-875 132	341 973

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	387 328	255 274
Kortsiktig gjeld	-9 787	-23 020
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	377 541	232 254



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 833 428	1 683 072	1 832 000	1 999 000
Andre inntekter	3	42 839	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 876 267	1 683 072	1 832 000	1 999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 985	-11 985
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-7 154	-5 750	-5 800	-6 500
Forretningsførerhonorar		-134 029	-128 540	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-93 749	-17 260	-40 000	-5 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-1 266 638	-172 233	-1 327 000	-240 000
Forsikringer		-114 126	-105 059	-115 458	-126 000
Festeavgift		-12 022	-12 022	-12 022	-12 022
Kommunale avgifter	9	-425 370	-321 783	-352 000	-480 000
Ladekostnader EL-bil		-5 306	0	0	0
Energi/fyring		-102 112	-142 966	-155 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 760	-251 924	-211 200	-198 000
Andre driftskostnader	10	-21 065	-7 859	-22 800	-25 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 486 716	-1 268 781	-2 479 665	-1 478 707
DRIFTSRESULTAT		-610 449	414 291	-647 665	520 293
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 863	455	0	500
Finanskostnader	12	-232 814	-124 891	-259 720	-306 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-228 951	-124 436	-259 720	-305 860
ÅRSRESULTAT		-839 400	289 855	-907 385	214 433
Overføringer:					
Udekket tap		-839 400	0		
Reduksjon udekket tap		0	289 855		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 294 407	1 294 407
Miljøbankkonto, øremerket		7 858	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		1 302 265	1 328 885
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 253	10 097
Driftskonto OBOS-banken		376 060	245 163
Sparekonto OBOS-banken		14	14
SUM OMLØPSMIDLER		387 328	255 274
SUM EIENDELER		1 689 592	1 584 158
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	14	-3 514 304	-2 674 904
SUM EGENKAPITAL		-3 511 104	-2 671 704
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 139 417	4 153 735
Borettsinnskudd	16	44 800	44 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 692	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 190 909	4 232 842
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 217	22 053
Påløpte renter		1 570	967
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 787	23 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 689 592	1 584 158



10

Kilen I Borettslag

Pantstillelse	18	5 500 000	5 300 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 29.04.2024
Styret i Kilen I Borettslag

Vivéce Myhre Bjørndalen /s/

Ronny Fadum /s/

Cecilie Langerud /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	1 578 240
Kabel-TV	211 200
Terrasse	42 396
Forsikringspremie garasjer Tjøllinggt. 12	1 000
Maling garasjer Tjøllinggt. 12	592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 833 428

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	41 339
Nettinnbetalinger	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	42 839

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 2022/2023, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 154.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-67 806
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 194
Andre konsulentonorarer Ingeniørservice AS	-18 749
SUM KONSULENTHONORAR	-93 749

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ifarge AS	-1 085 691
Recover Nordic AS	-31 561
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 117 252
Drift/vedlikehold bygninger	-8 642
Drift/vedlikehold elektro	-46 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 027
Kostnader dugnader	-2 918
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 266 638

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-425 370
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-425 370

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 097
Driftsmateriell	-3 178
Andre fremmede tjenester	-380
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 590
Andre kontorkostnader	-2 374
Bank- og kortgebyr	-2 447
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 065

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 868
Renter av sparekonto i OBOS-banken	995
SUM FINANSINNTEKTER	3 863

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 002
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-199 706
HANBA4	-32 106
SUM FINANSKOSTNADER	-232 814

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. 31.12.23 var 5,10 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-300 000
Nedbetalt tidligere	269 600
Nedbetalt i år	30 400

0

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-4 655 000
Nedbetalt tidligere	531 665
Nedbetalt i år	160 910

-3 962 425

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 225 000
Nedbetalt tidligere	1 225 000
Nedbetalt i år	-1 176 992
	-1 176 992

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 139 417
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1947	-44 800
------------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD	-44 800
----------------------------	----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-6 692
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 692
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 800
Pantelån	5 139 417
TOTALT	5 184 217

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

Bygninger	1 294 407
TOTALT	1 294 407



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587751. 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

2020 -	Nye bunnledninger	Utskifting av bunnledninger Hedrumsgate 1, 3 og 7 +
2020		Tjøllinggt. 6. Bunnledninger blir koblet opp mot kommunalt nett. Utføres av Tore Haraldstad. Kostnad kr 700.000,-



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

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
E-post: oef@obos.no

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