



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 766 951
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	KILEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	v/OBOS Vestfold 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:	11.04.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 186 186	
Sum inntekter		3 186 186	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 297 559	
Sum kostnader		2 297 559	0
Driftsresultat		888 627	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 963	
Sum finansinntekter		12 963	0
Annen finanskostnad		-260	
Sum finanskostnader		-260	0
Netto finans		13 223	0
Resultat før skattekostnad		901 850	0
Årsresultat		901 850	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		901 850	
Sum overføringer og disponeringer		901 850	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		192 686	
Sum fordringer		192 686	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 532	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		951 532	
Sum omløpsmidler		1 144 218	0
SUM EIENDELER		1 144 218	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		901 850	
Sum opptjent egenkapital		901 850	
Sum egenkapital		901 850	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 756	
Annen kortsiktig gjeld		81 612	
Sum kortsiktig gjeld		242 368	0
Sum gjeld		242 368	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 144 218	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 491868

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 951
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KILEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
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: 11.04.2024

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 920 766 951
KILEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 186 186	
Sum inntekter		3 186 186	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 297 559	
Sum kostnader		2 297 559	0
Driftsresultat		888 627	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 963	
Sum finansinntekter		12 963	0
Annen finanskostnad		-260	
Sum finanskostnader		-260	0
Netto finans		13 223	0
Resultat før skattekostnad		901 850	0
Årsresultat		901 850	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		901 850	
Sum overføringer og disponeringer		901 850	



Organisasjonsnr: 920 766 951
KILEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		192 686	
Sum fordringer		192 686	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 532	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		951 532	
Sum omløpsmidler		1 144 218	0
SUM EIENDELER		1 144 218	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		901 850	
Sum opptjent egenkapital		901 850	



Sum egenkapital	901 850	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	160 756	
Annen kortsiktig gjeld	81 612	
Sum kortsiktig gjeld	242 368	0
Sum gjeld	242 368	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 144 218	0



Organisasjonsnr: 920 766 951
KILEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 332

Kilen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Kilen Boligsameie

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:

11. april 2024 kl. 18:00, Elihu, Husvikveien 118, 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte rett etter årsmøtet

Etter det formelle årsmøtet holder vi Beboermøte. Der vil Obos presentere seg, og blant annet informere om appen Vibbo og mulighetene vi nå får for kommunikasjon mellom beboere og til styret.

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 for 2023
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring - Styresammensetning
9. Vedtektsendring - Valgkomité
10. Valg av styre med varamedlemmer
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Kilen Boligsameie



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.

Styrets innstilling

Styret leder Odd Eyvind Hovland

Forslag til vedtak

Odd Eyvind Hovland 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 eventuelle 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 Matthias Melby (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og møteleder 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 for 2023

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. Årsmelding 2023.pdf
- 2. 5322_2023_Årsregnskap.pdf
- 3. 5322 2023 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med skifte av forretningsfører foreslår styret å skifte til den revisoren Obos samarbeider med i Tønsberg.

Styrets innstilling
Styret foreslår å skifte revisor til BDO, avdeling Tønsberg.



Forslag til vedtak

BDO - avdeling Tønsberg, ble valgt som sameiets nye revisor.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000. Dette er lik summen av godtgjørelsene for de gamle styrene for 2022. Etter vedtektene fordeler styret honoraret internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kroner.

Sak 8

Vedtektsendring - Styresammensetning

Forslag fremmet av:

Roar Abrahamsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

10-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til tre styremedlemmer, med én til tre varamedlemmer.

1. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. ...

Endres til:

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer, med to varamedlemmer.

Styrets innstilling

Støtter forslaget for å få en presis beskrivelse av antall styremedlemmer og antall varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 10-1 (1) endres i henhold til forslaget.



Sak 9

Vedtektssendring - Valgkomité

Forslag fremmet av:

Roar Abrahamsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

11-4 Saker årsmøtet skal behandle

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
2. • behandle vederlag til styret
3. Årsberetning, regnskap og eventuell ...

Punktet "velge styremedlemmer" utvides til:

- velge styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.
- *Varamedlemmene møter ikke fast, og mottar ikke honorar før de ev. tiltrer. De innkalles ved fast medlems langvarige fravær/sykdom eller flytting.*
- *Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare overfor beboerne i årsmøter. Komiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styret.*

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. De opprinnelige vedtektene sa ikke noe om valg av varamedlemmer eller valgkomité. Presiseringen av valgkomiteens arbeid og rolle er nyttig.

Forslag til vedtak

Forslag vedtas som foreslått.

Sak 10

Valg av styre med varamedlemmer

10-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til tre styremedlemmer, med én til tre varamedlemmer.



(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet, styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling:

Styret: Valgperiode 2 år NB!

Posisjon	Navn	Periode
Styreleder	Odd Eyvind Hovland	2024-2026
Styremedlem	Trude Jahnsen	2024-2026
Styremedlem	Astrid Selen	Ikke på valg
Styremedlem	Espen Kveil	Ikke på valg

Varamedlemmer til styret: Valgperiode 1 år

Posisjon	Navn	Periode
Varamedlem 1	Roar Abrahamsen	2024-2025
Varamedlem 2	Berit Apalen	2024-2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Eyvind Hovland
Velges for 2 år etter sameiets vedtekter.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trude Jahnsen
Velges for 2 år etter sameiets vedtekter.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Apalen
- Roar Abrahamsen

Sak 11

Valg av valgkomité

Innstilling

Styret innstiller på ny valgkomité etter etablert praksis der avgående styremedlemmer går inn i valgkomiteen.



Roller og kandidater

Valg av 1 leder valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomité:

- Glenn André Moskvil

Er tidligere styreleder i ett av de sammenslåtte sameiene, og i Felleseiendommen.

Valg av 1 medlem valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomité:

- Sickan Christina Tveiten

Er utgående styremedlem i det sammenslåtte sameiet.



Kilen Boligsameie

Årsmelding 2023

I løpet av 2023 gikk 5 års-fristen for reklamasjoner overfor utbygger ut, ettersom leilighetene ble overtatt i 2018. Reklamasjoner har derfor preget første del av 2023. Styret har også gjort seg opp en mening om flere av de største leverandørene, og har satt i gang de første endringene.

Sammenslått sameie og nytt styre

Høsten 2022 ble det besluttet å slå sammen de tre sameiene Kilen Boligsameie A, Kilen Boligsameie B og Kilen Boligsameie C til Kilen Boligsameie. Kilen Boligsameie Felleseiendom fortsetter som et 'dødt' sameie. All drift foregår i Kilen Boligsameie.

Styret i Kilen Boligsameie i 2023 har bestått av:

Odd Eyvind Hovland, styreleder
Astrid R. Selen
Sickan C. Tveiten
Espen Kveil

Reklamasjoner

De viktigste reklamasjonene, og de som tidligere og årets styrer har fått gjennomslag for hos utbygger, er:

Fasadeplatene, fukt i ytterveggene

Flere partier av ytterveggene må utbedres. Noe på A-blokka ble tatt i 2022, mens arbeidene fortsatte på nordsiden av C-blokka og på B-blokka i 2023. Arbeidene tok vesentlig lenger tid enn forventet på grunn av værforholdene, og vil derfor fortsette i 2024.

Løfte og rette opp utbygg ved innganger, og papp rundt byggene

Grunnen synker utenfor blokkene. Dette må vi forvente, og det vil fortsette fordi grunnen i hele området synker. Veidekke har likevel påtatt seg å heve de utvendige takoverbyggene ved noen av inngangene. De satte også opp et nytt lag drensapp langs veggene der grunnen hadde sunket mye. Senere synking må for ta ansvaret for selv.

Utvendig trapp mellom A- og C-byggene

Fordi grunnen synker 'mangler' det et trappetrinn nederst i trappa. Veidekke har påtatt seg å støpe et nytt trinn. Sameiet må selv fylle på mer masse, ved behov.

Innkjøringen til garasjen

Også her synker grunnen. Det oppstår også skjevheter fordi deler av innkjøringen ligger på en gammel betongplattning mellom C-blokka og Tolvkanten. Styret mener dette er en byggefeil, og oppfatter at Veidekke i alle fall er på glid.



Sikringsskap i garasjen

Styret fikk gjennomført et el-tilsyn før femårs-fristen gikk ut. Det ble da påpekt noen feil vedr. isolasjon av sikringsskapene i garasjen, for å forhindre støv. Det var også mangler ved merkingen. Dette er utført/rettet i løpet av 2023.

Utelamper, pullerter

Det har vært, og er, problemer med utebelysningen. Lampene er dårlig festet, og det kommer vann inn i dem. Produktet gikk ut, men produksjonen er tatt opp igjen. Vi avventer fortsatt utbedring av to ødelagte lamper, som del av reklamasjonen.

HMS-arbeid

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom potensielt farlige forhold oppdages utenfor leiligheten. Lovverket krever at hver leilighet skal være utstyrt med brannsluknings-utstyr, enten 6 kg pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må det erstattes. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Røykvarslerne i alle leilighetene er koblet til felles varslingsystem.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg. Vaktmestertjeneste og renhold utføres løpende. Heiskontroll, elkontroll, filterbytte i ventilasjonsanlegg, brannøvelse gjennomføres etter en plan. Dette er et kontinuerlig arbeid med lovpålagte og selvpålagte oppgaver.

Sameiet har et web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet.

Leverandører

Sameiet har en rekke leverandører, og noe av styrets arbeid er å følge opp og evaluere disse. Fram til 5 års-fristen for å reklamere gikk ut, var det et poeng å beholde de leverandørene som hadde vært involvert i byggeperioden. Nå står vi friere.

Styret har derfor tatt skritt til å skifte ut noen av leverandørene, mens andre er oppe til evaluering. Det kan være at avtalen ikke er slik den burde være, og det kan være leverandører som ikke er tilstrekkelig proaktive. Det blir mye for styret om vi må følge opp leverandørene, og purre på dem. Dessuten er det dessverre noen som lover mer enn de følger opp etterpå. I alle fall innen rimelig tid.

Styret brukte første halvår til å bli kjent med hvordan leverandørene opptrer.

Obos som forretningsfører

Styret besluttet å bytte forretningsfører. 1. april 2024 går vi fra Bori til Obos. Dette vil bli merkbart for alle beboere, både fordi fakturaene kommer fra ny forretningsfører, og fordi kommunikasjonsmulighetene våre blir nye.



Etter styrets mening er det særlig to forhold som nå vil bli bedre. Dette er kommunikasjonsmulighetene mellom beboerne og mellom beboerne og styret, samt de leverandøravtalene Obos har inngått på vegne av sameier og borettslag. Flere av disse er veldig prisgunstige. Vi har allerede fått reduserte kostnader til forsikring, HMS-system, heisservice og den årlige heiskontrollen. Flere avtaler vil komme. Dette mer enn kompenserer for at forretningsførertjenesten koster litt mer.

Økonomi

Økonomien i sameiet er god. Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 901 850. Dette overskuddet inneholder imidlertid de to ekstra månedene med felleskostnader som ble innbetalt fra hver beboer/eier ved årets start. Dette utgjør kr 352 565. Samtidig har sendrektighet hos Bori medført at noen av kostnadene knyttet til blant annet sammenslåingen av sameiene ikke er belastet før i 2024. Det er likevel et hyggelig overskudd for 2023.

Styret har gjennom 2023 vært veldig tilbakeholdne med å bruke penger, fordi det var stor usikkerhet med hensyn til kostnadene for sammenslåingen. Disse kostnadene ble betydelig lavere enn det som var forventet.

Det tok også veldig lang tid før Bori kunne vise et regnskap for det sammenslåtte sameiet. Dessuten mener styret at vi må ha slike overskudd for å møte de vedlikeholdskostnadene vi vil møte framover.

Likevel gjorde den gode økonomien at styret ikke så det nødvendig å øke felleskostnadene ved inngangen til 2024. Gunstige avtaler etter overgangen til Obos gjør også at noen av driftskostnadene forventes å kunne reduseres.

Prosjekter

Styret ser en rekke mulige prosjekter som vil bli vurdert framover. Noen av disse er av et omfang som gjør at de vil bli lagt fram for et årsmøte/beboermøte før beslutning. Andre er mer preget av vedlikehold, og vil kunne besluttes av styret.

Mulige prosjekter er, blant annet:

- Male oppgangene og ved innganger fra garasjen
- Justere ytterdørene til hver leilighet (brannsikkerhet og lukt)
- Takrenner på (de øverste) balkongene
- Digitalt låsesystem på fellesdører
- Sette låser i dørene fra garasjen og inn i oppgangene (sikkerhet)
- Tilby beboerne å skifte til samme digitale låssystem
- Kamera/video i ringeklokkene
- Solceller på takene, vurdere økonomien i et prosjekt
- Tilpasse lekeplassen i atriet til de minste barna, uten sand (katter)

Tønsberg 22. mars 2024

Astrid R. Selen (sign.)

Espen Kveil (sign.)

Sickan C. Tveiten (sign.)

Odd Eyvind Hovland (sign.)



Kilen Boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Kilen Boligsameie org.nr. 920766951



Resultatregnskap 2023

Kilen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 833 621	2 721 990	2 736 471	2 924 460
Annen driftsinntekt	2	352 565	50 006	0	0
Sum driftsinntekter		3 186 186	2 771 996	2 736 471	2 924 460
Kostnader					
Lønnskostnad		0	399 350	260 900	285 250
Konsulenttjenester	3	188 662	209 124	123 000	150 000
Rep og vedlikehold	4	603 553	367 029	591 000	732 000
Forsikringer		310 662	220 062	222 300	340 000
Energi og fyring	5	254 853	244 958	400 000	365 000
Kabel-TV og telefoni	6	467 064	461 747	0	467 064
Driftskostnader	7	419 683	185 136	445 000	430 000
Kostnader til fellessameier		0	820 048	0	0
Andre driftskostnader	8	52 599	37 495	68 000	79 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		483	0	0	0
Sum driftskostnader		2 297 559	2 944 948	2 110 200	2 848 514
Driftsresultat før finansposter		888 627	-172 952	626 271	75 946
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 963	11 054	0	0
Finanskostnad		-260	0	0	0
Sum finansposter		13 223	11 054	0	0
Årsresultat		901 850	-161 898	626 271	75 946
Overført til annen egenkapital	9	901 850	-161 898	0	0
Sum disponering		901 850	-161 898	0	0



Balanse 31.12.2023

Kilen Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	107 925	0
Kundefordringer	84 761	9 007
Andre fordringer	0	120 827
Sum fordringer	192 686	129 834
Bankinnskudd, kasse o.l.	951 532	406 312
Skattetrekkonto	0	74 550
Sum omløpsmidler	1 144 218	610 695
SUM EIENDELER	1 144 218	610 695

Balanserapport 2023 for Kilen Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Kilen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	901 850	269 415
Sum egenkapital		901 850	269 415
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 756	55 154
Annen kortsiktig gjeld		81 611	286 126
Sum kortsiktig gjeld		242 367	341 280
Sum gjeld		242 367	341 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 144 218	610 695

Kilen Boligsameie

Odd Eyvind Hovland
Styrets leder

Sickan Christina Røbekk Tveiten
Styremedlem

Espen Kveil
Styremedlem

Astrid Renate Selen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Kilen Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 246 474	2 132 256	2 150 000	2 364 996
3606 Kabel TV/bredbånd	495 676	490 464	495 000	467 064
3607 Garasje	91 471	92 400	91 471	92 400
3608 Parkeringsplasser	0	500	0	0
3631 Fjernvarme	0	3 570	0	0
3633 Gass	0	2 800	0	0
Sum felleskostnader	2 833 621	2 721 990	2 736 471	2 924 460

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	50 006	0	0
Oppstartskapital	352 565	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	352 565	50 006	0	0



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	19 213	13 644	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar	112 709	195 480	115 000	130 000
Andre forvaltningstjenester	56 740	0	0	10 000
Sum konsulenttjenester	188 662	209 124	123 000	150 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	0	50 000	0
Vedlikehold bygg	77 028	4 851	20 000	100 000
Vedlikehold VVS	14 628	0	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	2 181	0	0	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	161 342	641	0	150 000
Vedlikehold heis	99 838	143 649	100 000	120 000
Vedlikehold garasjer	14 194	0	6 000	30 000
Vedlikehold varmeanlegg	31 169	0	0	35 000
Andre vedlikeholdskostnader	492	7 826	0	5 000
Vedlikehold ventilasjon	134 125	174 257	150 000	192 000
Vedlikehold brannsikring	68 556	35 805	35 000	40 000
Egenandel forsikringskader	0	0	10 000	10 000
Større	0	0	200 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	603 553	367 029	591 000	732 000



Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	75 501	0	200 000	80 000
Fjernvarme	148 001	234 458	200 000	250 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	10 500	0	0
Gass	31 351	0	0	35 000
Sum energi og fyring	254 853	244 958	400 000	365 000

Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	467 064	461 747	0	467 064
Sum kabel-TV og telefoni	467 064	461 747	0	467 064

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	75 910	0	100 000	80 000
Renholdstjenester	255 040	185 136	185 000	250 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	88 734	0	160 000	100 000
Sum driftskostnader	419 683	185 136	445 000	430 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	260	0	0	0
Søppeltømming/container	43 949	0	20 000	50 000
Renholdsartikler	0	16 211	0	0
Verktøy og redskaper	433	311	10 000	5 000
Annet driftsmateriale	366	0	0	0
Kontorrekvisita	0	1 217	0	2 000
Lisenser/software	4 949	0	0	5 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	675	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	11 520	10 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	591	0	0
Gave, ikke	0	919	0	1 000
Øredifferanser	-9	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 210	6 051	8 000	1 200
Annen kostnad,	1 440	0	0	0
Sum andre driftskostnader	52 599	37 495	68 000	79 200

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	269 415	431 313
Utbetalt EK til Kilen A/B/C	-269 415	
Tilført til/fra EK fra årets resultat	901 850	-161 898
Sum opptjent egenkapital 31.12	901 850	269 415
Annen egenkapital 31.12	901 850	269 415
Sum egenkapital 31.12	901 850	269 415



Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	269 415	431 313
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	901 850	-161 898
B. Årets endring i arbeidskapital	901 850	-161 898
Utbetaling av overskytende EK ved fusjonering	-269 415	0
C. Arbeidskapital 31.12	901 850	269 415
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 144 218	610 695
- Kortsiktig gjeld	242 367	341 280
= Arbeidskapital 31.12	901 850	269 415



5322 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Selen, Astrid Renate **2024-03-14**

Identifikasjon

 **bankID**™ Selen, Astrid Renate

Navn Dato
Hovland, Odd Eyvind **2024-03-14**

Identifikasjon

 **bankID**™ Hovland, Odd Eyvind

Navn Dato
Tveiten, Sickan Christina **2024-03-14**

Identifikasjon

 **bankID**™ Tveiten, Sickan Christina

Navn Dato
Kveil, Espen **2024-03-14**

Identifikasjon

 **bankID**™ Kveil, Espen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Kilen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 901 850. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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.

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 3
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

5322 2023 Revisjonsberetning.pdf

PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 15. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

**PrimeGlobal**
5322 2023 Revisjonsberetning.pdf
an Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/15/2024 15:22:42

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 332 Selskapsnavn: Kilen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.