



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 019 892
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEN II 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: 08.04.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 680 581	1 511 412
Sum inntekter		1 680 581	1 511 412
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 640	57 392
Annen driftskostnad		3 083 363	1 774 582
Sum kostnader		3 246 103	1 923 254
Driftsresultat		-1 565 522	-411 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 570	2 841
Sum finansinntekter		12 570	2 841
Annen finanskostnad		183 879	62 740
Sum finanskostnader		183 879	62 740
Netto finans		-171 309	-59 899
Resultat før skattekostnad		-1 736 831	-471 741
Årsresultat		-1 736 831	-471 741
Totalresultat		-1 736 831	-471 741
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 736 831	-471 741
Sum overføringer og disponeringer		-1 736 831	-471 741



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		2 235 637	2 235 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 135	97 775
Sum varige driftsmidler		2 284 772	2 333 412
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		2 334 016	2 367 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 445	466 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 445	466 449
Sum omløpsmidler		1 124 445	466 449
SUM EIENDELER		3 458 461	2 834 339

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			
Annen egenkapital			436 604
Udekket tap		1 300 226	
Sum opptjent egenkapital		-1 300 226	436 604
Sum egenkapital		-1 297 026	439 804
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 622 587	2 247 095
Øvrig langsiktig gjeld		83 231	69 507
Sum annen langsiktig gjeld		4 705 818	2 316 602
Sum langsiktig gjeld		4 705 818	2 316 602
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 390	474
Leverandørgjeld		39 230	66 958
Annen kortsiktig gjeld		9 050	10 500
Sum kortsiktig gjeld		49 670	77 932
Sum gjeld		4 755 487	2 394 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 458 461	2 834 338



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370829

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 019 892
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEN II 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: 08.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 855 019 892
KILEN II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 680 581	1 511 412
Sum inntekter		1 680 581	1 511 412
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 640	57 392
Annen driftskostnad		3 083 363	1 774 582
Sum kostnader		3 246 103	1 923 254
Driftsresultat		-1 565 522	-411 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 570	2 841
Sum finansinntekter		12 570	2 841
Annen finanskostnad		183 879	62 740
Sum finanskostnader		183 879	62 740
Netto finans		-171 309	-59 899
Resultat før skattekostnad		-1 736 831	-471 741
Årsresultat		-1 736 831	-471 741
Totalresultat		-1 736 831	-471 741
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 736 831	-471 741
Sum overføringer og disponeringer		-1 736 831	-471 741



Organisasjonsnr: 855 019 892
KILEN II 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	2 235 637	2 235 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	49 135	97 775
Sum varige driftsmidler	2 284 772	2 333 412
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler	49 245	34 478
Sum anleggsmidler	2 334 016	2 367 890
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Sum fordringer	0	0
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 124 445	466 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 124 445	466 449
Sum omløpsmidler	1 124 445	466 449
SUM EIENDELER	3 458 461	2 834 339

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital	3 200	3 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		436 604
Udekket tap	1 300 226	
Sum opptjent egenkapital	-1 300 226	436 604
Sum egenkapital	-1 297 026	439 804
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 622 587	2 247 095
Øvrig langsiktig gjeld	83 231	69 507
Sum annen langsiktig gjeld	4 705 818	2 316 602
Sum langsiktig gjeld	4 705 818	2 316 602
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 390	474
Leverandørgjeld	39 230	66 958
Annen kortsiktig gjeld	9 050	10 500
Sum kortsiktig gjeld	49 670	77 932
Sum gjeld	4 755 487	2 394 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 458 461	2 834 338



Organisasjonsnr: 855 019 892
KILEN II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3107

Kilen II Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kilen II 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:

8. april 2024 kl. 17:30, OBOS, Storgaten 20, 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. Parkeringsplass Dannevigsgate
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kilen II 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 velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og 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 mot egenkapital.

Årsrapport og årsregnskap er vedlagt.

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

Vedlegg

- 1. 3107 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.



Sak 7

Parkeringsplass Dannevigsgate

Forslag fremmet av:

Susann Elena Bråtho Bekkevold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er til tider fullt på parkeringsplassen hos oss. Det er 8 plasser og 8 leiligheter. Noen har mer enn én bil, besøkende står her og beboere fra Monradsgate parkerer også ofte her. Blir fort fullt. Det har gått greit frem til nå da man har satt bilen i gaten om det har vært fullt, men kommunen har begynt å gi ut bøter om man parkerer i gaten her nå.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det over en periode har vært litt frustrasjon rundt våre tre parkeringsplasser. Vi tenker derfor at det kan være greit at vi spesifiserer følgende:

- Borettslaget har tre parkeringsområder. En mellom Dannevigsgate 1 og Monrads gate 2, en mellom Monrads gate 2 og Riddervold Jensens gate 4, og den siste er mellom Riddervold Jensens gate 4 og Riddervold Jensens gate 2. Alle andelseierne i borettslaget har like stor rett til å parkere på de tre områdene. Det vil si at en andelseier i Dannevigsgate kan parkere ved Riddervold Jensens gate.

- Det er dessverre ikke nok plasser til alle leilighetene, og det er ikke slik at det følger en parkeringsplass med til hver leilighet. Borettslaget praktiserer førstemann til mølla prinsippet på de parkeringsplassene som er tilgjengelig. Dette gjelder også i området der vi har EL-bil ladere. Regelen er at man kun skal stå ved laderen dersom man lader.

- I tillegg til førstemann til mølla prinsippet har borettslaget en ordning med to oblater pr andelseier. Det betyr at ingen av andelseierne kan ha mer enn to biler parkert på borettslaget sitt området av gangen. Dette gjelder også besøk som tilhører andelseieren.

Forslag til vedtak 1

Oppmerking av parkeringsplass/faste plasser?

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at informasjon tas til orientering, og at dagens regler videreføres.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, et styremedlem for to år og et styremedlem for et år. Det skal også velges to varamedlemmer for et år og 2 personer til valgkomite for et år.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Malin Ulland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Farkvam Ståghes
- Benedicte Fjell
- Guro Alexandria Johannessen

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for 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 II Borettslag – Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Johanne Stensrud	Jernbanegaten 1 B, Tønsberg
Nestleder	Siri Andrine Aasen	Monrads Gate 2
Styremedlem	Iselin Von Zernichow	Magnus Barfots Vei 3 C, Sem
Varamedlem	Mari Magnussen	Monrads Gate 2
Varamedlem	Morten K Skjæggestad	Dannevigs Gate 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten K Skjæggestad Dannevigs Gate 1

Varadelegert

Eirik Berntsen Monrads Gate 2

Valgkomiteen

Tom Runar Henriksen Riddervold Jensens Gate 2
Jorunn Karlstrøm Dannevigs Gate 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kilen2@styrerommet.no .

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kilen II Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Kilen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855019892, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1010 103

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 II 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 AS.



Styrets arbeid

• Antall styremøter og viktigste saker

Styret har gjennomført totalt 15 offisielle styremøter i 2023. De største sakene har blant annet vært renovering i Riddervold Jensens gate 4, bytting av dårlige varmtvannstanker, vedlikehold/bytting av Brann apparater og oppgradering av kontrakten med Villa Service.

• Større vedlikeholdsprosjekter

Det største vedlikeholdsprosjektet i 2023 var renoveringen av Riddervold Jensens gate 4. Renoveringen ble gjort som en følge av at det begynte å råtne på taket - og at det på slutten av 2022/starten av 2023 begynte å regne inn på loftet. Prosjektet ble gjennomført med OBOS Prosjekt som prosjektleder og lbygg som byggmester. Styret er svært fornøyd med utfallet av renoveringen.

Ellers har Styret hatt et ordentlig vedlikeholdsår. Det har blant annet vært vedlikehold på alle Brann apparater og vedlikehold på varmtvannstanker. Enkelte av tankene hadde ikke vært vedlikeholdt siden 80-tallet.

Som følge av renoveringen ble det tatt opp et nytt lån i borettslaget.

• Endring i avtaler

Skrev under ny felles avtale med Altibox/Viken Fiber i april 2023. Ingen vesentlige endringer her, og dette ble kun gjort fordi den gamle avtalen nærmet seg utløpsdato.

Signerte ny kontrakt med Villa service i September 2023. Ny kontrakt omhandlet litt andre retningslinjer for blant annet brøyting. Pris pr år ble i tillegg justert.

• Dialog med andre boligselskaper

Styret mottok et nabovarsel fra en av de andre tomtene i 2023. Gjaldt endring av fasade på bygg. Ingen påvirkning for borettslaget.

• Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Styret har ikke hatt så mange uforutsette hendelser i 2023. Styret har derimot hatt ekstremt mye å følge opp kun ved «normalt» Styrearbeid. I starten av 2024 har det derimot vært flere uforutsette hendelser.

• Dugnad

Det er avholdt to dugnader, en på våren og en på høsten. Det har vært godt oppmøte på begge dugnadene.

• Fremtidige planer

Styret har hatt befaring i borettslaget av Obosprosjekt v/Rolf Hermann. Styret har fått informasjon om at det på sikt bør tas en renovering av resterende hus i borettslaget.

Styret har per nå, ingen planer for Monrads gate 2. Men styret tenker at det kan være hensiktsmessig å renovere Riddervold Jensens gate 2 og Dannevigsgate 1 innen 2-3år.

Styret vil selvsagt følge opp mindre vedlikeholdsprosjekter enn så lenge.



Foruten om store vedlikeholdsprosjekter, følger styret opp mindre og tidvis uforutsette vedlikeholdsprosjekter.

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.

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 II Borettslag.

Lån

Kilen II Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 7.087 til kr 140.772.

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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Terrassekostnad er også økt med 12 % fra 01.01.2024.

TV/bredbånd er økt med kr 10 pr måned fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KILEN II BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN II BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 19:48:26 UTC



Penneo Dokument nøkkel: GEYZ-05P5A-WKHK1-QJ6BB-B6C14-TFEJ

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>

13 av 24

3107 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



KILEN II BORETTSLAG ORG.NR. 855 019 892, KUNDENR. 3107

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.		388 517	727 631	388 517	1 074 775
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 736 831	-471 741	-2 438 676	-230 808
Tilbakeføring av avskrivning	13	48 640	57 392	40 000	48 640
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-77 978	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	4 734 000	2 272 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 358 508	-2 118 616	-133 000	-139 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 043	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		686 258	-339 114	-2 531 676	-321 168
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 074 775	388 517	-2 143 159	753 607
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 124 445	466 449		
Kortsiktig gjeld		-49 670	-77 932		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 074 775	388 517		



KILEN II BORETTSLAG ORG.NR. 855 019 892, KUNDENR. 3107

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 679 396	1 511 412	1 610 000	1 756 000
Ladeinntekter EL-bil		1 185	0	0	2 500
SUM DRIFTSINNEKTER		1 680 581	1 511 412	1 610 000	1 758 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-48 640	-57 392	-40 000	-48 640
Revisjonshonorar	5	-7 154	-5 750	-5 700	-6 095
Forretningsførerhonorar		-133 685	-128 540	-135 000	-141 701
Konsulenthonorar	6	-8 125	-9 380	-10 000	-12 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	7	-2 080 823	-933 580	-2 715 000	-536 000
Forsikringer		-65 024	-59 167	-65 024	-72 000
Festeavgift		-10 752	-10 752	-10 752	-10 752
Kommunale avgifter	8	-404 255	-303 677	-390 000	-450 000
Ladekostnader EL-bil		-4 188	-666	-4 200	-5 000
Energi/fyring		-31 062	-29 817	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 538	-167 028	-176 000	-181 000
Andre driftskostnader	9	-162 356	-119 826	-127 500	-114 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 246 103	-1 923 254	-3 839 676	-1 728 188
DRIFTSRESULTAT		-1 565 522	-411 842	-2 229 676	30 312
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 570	2 841	1 000	13 000
Finanskostnader	11	-183 879	-62 740	-210 000	-274 120
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-171 309	-59 899	-209 000	-261 120
ÅRSRESULTAT		-1 736 831	-471 741	-2 438 676	-230 808
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-436 605	-471 741		
Udekket tap		-1 300 226	0		



KILEN II BORETTSLAG
ORG.NR. 855 019 892, KUNDENR. 3107

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 235 637	2 235 637
Andre varige driftsmidler	13	49 135	97 775
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		2 334 016	2 367 890
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		352 814	302 220
Sparekonto OBOS-banken		771 631	164 229
SUM OMLØPSMIDLER		1 124 445	466 449
SUM EIENDELER		3 458 461	2 834 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		0	436 604
Udekket tap	14	-1 300 226	0
SUM EGENKAPITAL		-1 297 026	439 804
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 622 587	2 247 095
Borettsinnskudd	16	35 200	35 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	48 031	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 705 818	2 316 602
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 230	66 958
Påløpte renter		1 390	474
Annen kortsiktig gjeld	18	9 050	10 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 670	77 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 458 461	2 834 338



11

Kilen II Borettslag

Pantstillelse	19	4 800 000	2 500 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.02.2024
Styret i Kilen II Borettslag

Ida Johanne Stensrud /s/

Siri Andrine Aasen /s/

Iselin Von Zernichow /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 448 960
Kabel-tv	176 640
Terrasse	34 596
Dugnad	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 679 396

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 125
SUM KONSULENTHONORAR	-8 125

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-129 114
Ibygg AS, hovedentreprenør	-1 790 821
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 919 935
Drift/vedlikehold VVS	-135 834
Drift/vedlikehold elektro	-4 117
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 476
Kostnader dugnader	-9 611
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 080 823

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-404 255
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 255

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-888
Vaktmestertjenester	-155 810
Andre fremmede tjenester	-1 363
Trykksaker	-1 405
Andre kontorkostnader	-453
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 356

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 445
SUM FINANSINNTEKTER	12 570

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-31 703
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-152 176
SUM FINANSKOSTNADER	-183 879

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	2 235 637
SUM BYGNINGER	2 235 637

Tomten er festet.

Gnr.1010/bnr.103

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Pergola**

Kostpris	55 965	
Avskrevet tidligere	-35 475	
Avskrevet i år	-10 000	
		10 490

Avfallsanlegg

Tilgang 2019	26 258	
Avskrevet tidligere	-26 258	
		-1

Ladestasjon for elbil

Tilgang 2022	77 978	
Avskrevet tidligere	-25 992	
Avskrevet i år	-25 992	
		25 994

Parkeringsplasser

Tilgang 2019	29 994	
Tilgang 2023	33 250	
Avskrevet tidligere	-37 944	
Avskrevet i år	-12 648	
		12 652

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	49 135
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-48 640
--------------------------------	----------------

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 3,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022	-2 272 000
Nedbetalt tidligere	24 905
Nedbetalt i år	2 247 095

0

HANDELSBANKEN, refinansiering av tidligere lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-4 734 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	111 413

-4 622 587

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 622 587****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-35 200
------------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD**-35 200****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-48 031
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-48 031****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnadsrefusjon	-9 050
-----------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-9 050****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 200
Pantelån	4 622 587
TOTALT	4 657 787

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

Bygninger	2 235 637
TOTALT	2 235 637



Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587752. 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

2014 - 2014	Male Monrads gt 2	
2014 - 2014	Utskifting vinduer fellesarealer	Skiftet ut kjellervinduer og vinduer i fellesopp ganger.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 3107 Selskapsnavn: Kilen II 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: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.