



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 951
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KILEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920766951

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 103 395	3 186 186
Sum inntekter		3 103 395	3 186 186
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	
Annen driftskostnad		2 441 800	2 297 559
Sum kostnader		2 727 050	2 297 559
Driftsresultat		376 345	888 627
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 956	12 963
Sum finansinntekter		2 956	12 963
Annen finanskostnad			-260
Sum finanskostnader		0	-260
Netto finans		2 956	13 223
Resultat før skattekostnad		379 301	901 850
Årsresultat		379 301	901 850
Totalresultat		379 301	901 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 301	901 850
Sum overføringer og disponeringer		379 301	901 850



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		45 511	
Andre fordringer		39 083	192 686
Sum fordringer		84 594	192 686
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 654	951 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 654	951 532
Sum omløpsmidler		1 492 248	1 144 218
SUM EIENDELER		1 492 248	1 144 218

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 281 152	901 850
Sum opptjent egenkapital		1 281 152	901 850
Sum egenkapital		1 281 152	901 850
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		79 866	160 756
Annen kortsiktig gjeld		131 231	81 612
Sum kortsiktig gjeld		211 097	242 368
Sum gjeld		211 097	242 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 492 248	1 144 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 396166

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 951
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KILEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 920 766 951
KILEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 103 395	3 186 186
Sum inntekter		3 103 395	3 186 186
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	
Annen driftskostnad		2 441 800	2 297 559
Sum kostnader		2 727 050	2 297 559
Driftsresultat		376 345	888 627
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 956	12 963
Sum finansinntekter		2 956	12 963
Annen finanskostnad			-260
Sum finanskostnader		0	-260
Netto finans		2 956	13 223
Resultat før skattekostnad		379 301	901 850
Årsresultat		379 301	901 850
Totalresultat		379 301	901 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 301	901 850
Sum overføringer og disponeringer		379 301	901 850



Organisasjonsnr: 920 766 951
KILEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		45 511	
Andre fordringer		39 083	192 686
Sum fordringer		84 594	192 686
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 654	951 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 407 654	951 532
Sum omløpsmidler		1 492 248	1 144 218
SUM EIENDELER		1 492 248	1 144 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 281 152	901 850
Sum opptjent egenkapital		1 281 152	901 850



Sum egenkapital	1 281 152	901 850
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	79 866	160 756
Annen kortsiktig gjeld	131 231	81 612
Sum kortsiktig gjeld	211 097	242 368
Sum gjeld	211 097	242 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 492 248	1 144 218



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 2025

Innkalling

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:

3. april 2025 kl. 18:00, Elihu. Husvikveien 13, 3113 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fullmakt til å ta opp lån
8. Røykeforbud på balkonger og ev. andre steder
9. Endre husordensreglene vedr valg av leverandør til innglassing
10. Valg av tillitsvalgte
11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet, som fastsatt i vedtektene.

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 eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Matthias Melby fra Obos fører protokollen, og signerer denne sammen med en av de møtende eierne.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Matthias Malby (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 - Kilen Boligsameie.pdf
- 3. 0332 Kilen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000, som budsjettert.

Styrets innstilling



Dette er samme honorar som for 2023, og som budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kroner

Sak 7

Fullmakt til å ta opp lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å kunne iverksette jobben med å olje/male trepanelene på ytterveggene, må sameiet ta opp lån.

Om andre investeringsprosjekter også skal vedtas og gjennomføres må dette tas hensyn til ved fastsetting av lånet.

Styrets innstilling

1.

Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene.

Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

2.

Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle felleddører (hovedinnganger, atriedører og dører fra garasjen) og hoveddør inn til alle leilighetene.

Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 1

Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle felleddører og hoveddør inn til alle leilighetene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Sak 8

Røykeforbud på balkonger og ev. andre steder

Forslag fremmet av:

Edgar Depowski

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fremmet ønske om å innføre røykeforbud på balkongene.



Styrets innstilling

Styret har konsultert advokaten i Huseierne, som skriver at det ikke er hjemmel for et slikt generelt forbud. Tidsbegrenset forbud på spesielt sted - som utenfor soveromsvinduer ved leggetid - kan muligens være innenfor loven, men det er ikke det det er bedt om.

Styret foreslår at innsendt forslag avvises.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at innsendt forslag avvises.

Sak 9

Endre husordensreglene vedr valg av leverandør til innglassing

Forslag fremmet av:

Grete B. Fredene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener det bør være mulig å benytte andre og billigere leverandører enn UteDesign til screens og innglassing.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det kan være behov for å se på om vi må være så strenge som vi er nå. Men det er Utedesign som er nevnt i den godkjenningen vi har fra kommunen vedrørende innglassing.

Styret ønsker også å ta en gjennomgang av vedtektene. Blant annet for å fordele bedre mellom vedtekter og husordensregler. Dermed bør sakene sees i sammenheng, og styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte for å bli behandlet sammen med en gjennomgang av vedtektene.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Aune



- Glenn A. Sommerstad Moskvil

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Apalen
1. varamedlem
- Ine Merkesvik
2. varamedlem

Sak 11

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innstiller på medlemmer til valgkomiteen, og følger prinsippet om at de som sist gikk ut av styret sitter i valgkomiteen. De kjenner styrearbeidet godt.

Styrets innstilling

Sickan C. Tveiten

Astrid R. Selen

Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas til følge.



ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2024

Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetning i 2024:

Posisjon	Fram til årsmøtet 11.04.24	Fra årsmøtet 11.04.2024
Styremedlem	Sickan C Tveiten	
Styremedlem		Trude Jahnsen
Styremedlem	Astrid Selen	Astrid Selen
Styremedlem	Espen Kveil	Espen Kveil
Styrets leder	Odd Eyvind Hovland	Odd Eyvind Hovland

Økonomi

Resultat og likviditet

Resultatet viser et overskudd for 2024 på 379 301 kroner. Sammen med resultatet for 2023 har sameiet dermed bygget seg opp en nødvendig likviditetsbuffer på nærmere 1,3 mill kroner. Denne likviditetsbufferen er nødvendig blant annet fordi mange av de store serviceavtalene forfaller tidlig i året, og for å møte uforutsette situasjoner.

I forbindelse med overgangen til Obos som forretningsfører, ble det gjort endringer i innkrevingen av betaling for energi/fjernvarme (oppvarming og varmtvann) og gass.

Energikostnader/fjernvarme

Totalt sett er det krevd inn noe for mye til energikostnader, og 104 455 kroner er derfor ført som gjeld og skal refunderes de enkelte eierne etter separat avregning per leilighet. Det er likevel mulig at noen vil bli fakturert for et større forbruk enn de har innbetalt for. Se note 12.

Gass

Innbetalinger vedr. gass er ført under Andre inntekter og er spesifisert i note 3. Over tid skal kostnadene til gass og service på anlegget dekket av disse innbetalingene. Fellesanlegget sjekkes hvert år, mens anlegg og peis i leilighetene kontrolleres hvert annet år. Utgiftene vil derfor svinge, mens innkrevd beløp for gass søkes holdt jevnt.

Revisjonshonorar

Overskridelsen fra budsjett skyldes delvis en sent innkommet faktura fra forrige revisor vedrørende felleseiendommen i 2023.

Konsulentonorar

Beløpet er siste års betaling på HMS-systemet vi hadde fra Bori. Nå bruker vi Obos sin HMS-løsning, som er inkludert i forretningsførerhonoraret.

Drift og vedlikehold

Det framgår av note 8 hva vi har brukt penger på her. Mesteparten gjelder serviceavtaler til grøntanlegg, heiser, fellesdører, brannsikring, gassanlegg og ventilasjon.

Under grøntanlegg inngår utgiftene til jord og planter for det arbeidet som er utført mellom 2D og 2E for å beskytte membranen på garasjekanten, der den tidligere grusgangen gikk.



Maskinleie inngår i Andre driftskostnader. Vi håper med dette å beskytte membranen framover, og at det bidrar til en forskjøning av området.

Energi/fyring

Dette gjelder oppvarming, samt strøm til heiser, lys og dører i fellesarealene.

TV-anlegg/bredbånd

Posten viser hva vi betaler Telenor for bredbånd og TV-pakke. Beløpene som er innkrevd fra beboerne inngår i Innkrevde felleskostnader. Disse postene går opp i opp.

Andre driftskostnader

Her inngår blant annet vaktmestertjenester, renhold i fellesarealene, snørydding og vask av søplecontainerne.

Totalt sett har driften vært svært nøktern. Tanken har vært å bygge opp likviditet og egenkapital, uten å be om ekstra innbetalinger fra eierne, nå mens vi er i en periode før større vedlikeholdsoppgaver melder seg. Det har vi klart, samtidig som felleskostnadene bare er økt med samme sats som konsumprisindeksen.

Sameiet har ikke tatt opp lån. De eneste gjeldspostene er derfor gjeld til serviceleverandører, samt forskuddsbetalte felleskostnader, oppvarming og gass fra beboerne.

Sameiet kan komme til å måtte ta ansvaret for en feil i et innvendig avløpsrør i en av leilighetene. Det er ikke satt av for dette mulige ansvaret, som av en takstmann er stipulert til under kr 200 000.

Saker styret har arbeidet med

Styret har hatt månedlige styremøter, og jobbet med ulike saker mellom møtene. Det er også gjennomført diverse befaringer, åpnet for håndverkere og rykket ut ved garasjeport, dør eller heis som ikke lyster. Styret gjennomfører i tillegg en rekke poster i HMS-planen, som skal sikre at det er trygt å bo her. Brannøvelse er også gjennomført. Samlingsplassen er flyttet til parkeringsplassen til Kilen Handelspark.

Oppryddingen i feil og reklamasjoner fra bygget ble overtatt tar usedvanlig lang tid, og krever uforskammet mye kapasitet til oppfølging.

Skifte av forretningsfører

Styret vedtok skifte til Obos som forretningsfører. Overgangen skjedde per 1. april 2024. I ettertid er styret svært tilfredse med overgangen. Viktige momenter er:

- Kommunikasjonskanalen Vibbo, som gjør det lettere å kommunisere med eiere og beboere
- Styrerommet – som er en felles plattform for styret og styrearbeidet
- Leverandøravtaler, som sparer oss for utgifter.

Det skal likevel ikke underslås at det både ble noen overraskelser og en del ekstraarbeid med overgangen, blant annet knyttet til a konto for fjernvarme

Fasadearbeidene

Feilene på fasadene har vært en gjenganger også dette året. Det har vært en tålmodighetsprøve for mange av dere at leiligheten har vært pakket inn i stillaser og plastpresenninger store deler av sommeren. Det er ytterst beklagelig, men var likevel nødvendig. Nå er de arbeidene avsluttet, med noen mindre gjenstående forglemmelser.

Tette gapet mellom balkong og yttervegg på de øverste balkongene

Vi kan ikke si oss ferdige med denne saken. Veidekke ville tette sprekkene. Norconsult støtter



ikke løsningen, uten videre, og det har vært vanskelig å få konkluderende svar. Dette er en åpen post i 2025, der vi søker bistand fra Obos.

Veidekke påtok seg, til slutt, å heve *innkjøringen til garasjen*, og la på et ekstra lag asfalt. Over tid må vi regne med at terrenget vil fortsette å synke.

Trappen mellom 2A og 2D ble øket med et ekstra trinn nederst.

Dreneringspappen henger periodevis og slenger, fordi terrenget utenfor synker. Dette lar seg ikke løse permanent, men må følges opp løpende.

Flere av *inngangspartiene* synker utenfor selve bygningen. Veidekke er ikke ferdige med å utbedre. Spesielt ved 2A skal det lages ny plating for inngangen.

Alle *nedløpene i garasjen* er isolert. (Dette er nedløp for det vannet som samler seg utendørs i atriet.) Nå slipper vi det kondensvannet som tidligere oppsto på utsiden av rørene og dryppet ned på biler og inne i boder.

Utelampene har gitt utfordringer. De er slurvete og dårlig festet. En periode var lampene også utgått, men produseres nå på nytt igjen. Vi tror årsaken til feilene er identifisert, og har noen tanker om utbedring. Det er mye billigere enn å montere nye.

Vi forsøkte å etablere en *hagegruppe*, for å kunne bruke litt penger på forskjønnelse i atriet. Det ble ikke noen stor suksess, og er ikke realisert.

Da *membranen over garasjetaket* ble synlig der grusgangen gikk ned mellom 2D og 2E tok vi affære ved å fjerne grusveien, legge på ekstra jord for å jevne ut terrenget, og plante en hekk langs garasjetaket for å markere at det ikke skal gås der. Det vil bli svært kostbart om membranen skades.

Grusen fra grusveien ble brukt til å *heve terrenget rundt søylen* ved trappa mellom 2A og 2D. Deretter ble det lagt jord og bark på toppen. Dette er likevel et område som trolig vil fortsette å synke.

Olje *de brune trepanelene på yttervegger og på balkongene*. Noen av trepanelene er svært tørre og ville ha godt av et strøk eller to. Vi innhentet to anbud, og fikk sjokk over prisene. For å gjennomføre dette måtte vi tatt opp lån, og det ville krevd et årsmøtevedtak.

Styret inngikk derfor en avtale med Obos Prosjekt som nå innhenter anbud fra flere leverandører, og vil styre og kontrollere prosjektet for oss om det blir gjennomført.

Det innhentes anbud på både olje (som er brukt fra før) og maling. Maling gjøres med om lag dobbelt så lange intervaller, og vil i tilfelle bli billigere i lengden.

Saken kommer opp på årsmøtet.

Service på *gassanlegget* – både fellesanlegget og knyttet til hver leilighet med peis og gasskap. Arbeidene ble utført forsommeren 2024 uten at noen feil ble avdekket.

Filterbytte i ventilasjonsanleggene. Det ble skiftet filter i ventilasjonsanleggene i alle leilighetene og fellesarealene høsten 2024.

Vedlikeholdsplan. Styret vil i 2025 ta initiativet til å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for eiendomsmassen. Slik kan arbeidene planlegges bedre, og kostnadene fordeles bedre over tid. Vi ønsker å unngå overraskende økninger i felleskostnadene eller krav om ekstraordinære innbetalinger.

Noen saker som er gjennomført nå i 2025, før årsmøtet:

- Strammet opp inngangsdørene i leilighetene



- Lagt varmekabel i garasjegulvet under der garasjeporten går ned, for å hindre at den fryser fast og ødelegger motoren når vi søker å heve den
- Montert Aiwell-kryss på takene for å unngå at det bygger seg opp is som hindrer regn- og smeltevann å komme fram til nedløpene.
Vi hadde en vannlekkasje som skyldtes oppsamlet vann som fant nye veier.

Saker vi har jobbet med, men som ikke er gjennomført i løpet av 2024. Flere av disse presenteres i årsmøtet:

- Nytt system for porttelefon, med video
- Digitale nøkler i alle dører
- Lås på dørene fra garasjen og inn i alle oppgangene
- Takrenner på ytterkant av de øverste etasjene for å hindre regngardin for etasjene nedover, og spesielt terrassene nederst
- Undersøkt muligheten for å tette igjen bodene i garasjen. På grunn av brannsikringshensyn har dette vist seg å ikke være mulig. Det ville i alle fall blir svært kostbart.
- Male i fellesarealer innvendig. Ikke prioritert.

Serviceleverandører. Vi følger opp serviceleverandørene og har byttet ut elektrikereren til Vestfold Elektro. Flere av de andre er til vurdering, både på grunn av pris og manglende proaktivitet.

Avtalen med Vaktmester.no er gjennomgått og blir endret våren 2025. Også andre avtaler vil bli gjennomgått i tiden framover.

Avtalen med renholderne, Enklere Miljø, er gjennomgått og utvidet noe i løpet av året. De vasker nå også gulvlistene. Vi har også forlenget mattene i inngangene.

Styret hadde en gjennomgang med Strandman etter vinteren 2023-24, der vi ikke var fornøyd. Etter den gjennomgangen opplever vi at vedlikeholdet både sommer og vinter har vært bra.

Styret vil gjerne minne om at vi alle må bidra for at det skal være hyggelig å bo i Kilen Boligsameie. Noen kan bidra med fysiske oppgaver, andre ved å varsle om forhold styret bør se på. Alle kan bidra med å holde en hyggelig tone, ta vare på våre felles eiendommer og verken forsøple ødelegge.

Styrearbeidet er et frivillig dugnadsarbeid, og det er ikke mange som står i kø for en plass i styret. Styret takker for konstruktive innspill, bidrag til gjennomføring av større og mindre arbeider, samt hyggelige heia-rop gjennom året.

Kilen 31.12.2024 / 19.03.2025

Odd Eyvind Hovland
Styreleder

Astrid R. Selen

Trude Jahnsen

Espen Kveil



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 281 151,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KILEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920 766 951, KUNDENR. 332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 953 121	2 833 621	2 924 460	3 140 000
Andre inntekter	3	150 274	352 565	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 103 395	3 186 186	2 924 460	3 140 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 245	-19 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 965	-112 709	-130 000	-170 500
Konsulenthonorar	7	-10 000	-56 740	-10 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-774 128	-603 553	-732 000	-926 000
Forsikringer		-263 638	-310 662	-340 000	-315 000
Ladekostnader EL-bil		0	-260	0	0
Energi/fyring	9	-118 298	-254 853	-365 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 554	-467 064	-467 064	-467 064
Andre driftskostnader	10	-642 973	-472 505	-509 200	-539 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 727 050	-2 297 559	-2 848 514	-2 937 814
DRIFTSRESULTAT		376 345	888 627	75 946	202 186
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 956	12 963	0	0
Finanskostnader		0	260	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 956	13 223	0	0
ÅRSRESULTAT		379 301	901 850	75 946	202 186
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		379 301	901 850		



KILEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920 766 951, KUNDENR. 332

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 511	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 083	107 925
Andre kortsiktige fordringer		0	84 761
Driftskonto OBOS-banken		1 407 654	0
Innestående i andre banker		0	951 532
SUM OMLØPSMIDLER		1 492 248	1 144 218
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 492 248	1 144 218
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 281 152	901 850
SUM EGENKAPITAL		1 281 152	901 850
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 776	0
Leverandørgjeld		79 866	160 756
Energiavregning	12	104 455	0
Annen kortsiktig gjeld		0	81 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 097	242 368
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 492 248	1 144 218
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 19.03.2025
Styret i Kilen Boligsameie

Odd Eyvind Hovland /s/

Trude Strand Jahnsen /s/

Astrid Renate Selen/s/

Espen Kveil /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 361 426
TV/Internett	461 575
Garasje	92 200
Gass	37 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 953 121

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refundert fra fellesanlegg	34 419
Gass	115 855
SUM ANDRE INNETEKTER	150 274

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 245.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-10 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 046
Drift/vedlikehold elektro	-33 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 777
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 154
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-148 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-196 466
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	4 185
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-774 128

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-74 329
Andre fyringskostnader	-43 969
SUM ENERGI / FYRING	-118 298

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-47 253
Vaktmestertjenester	-83 781
Renhold ved firmaer	-259 317
Snørydding	-214 606
Andre fremmede tjenester	-10 626
Kontor- og datarekvisita	-2 608
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 900
Andre kontorkostnader	-843
Vedlikehold biler/maskiner	-12 316
Kontingenter	-5 517
Bank- og kortgebyr	-2 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-642 973

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2 758
Andre renteinntekter	198
SUM FINANSINTEKTER	2 956

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-528 780
SUM INNETKTER	-528 780

KOSTNADER

Techem	36 855
Fjernvarme	387 470
SUM KOSTNADER	424 325

SUM ENERGIAVREGNING	-104 455
----------------------------	-----------------

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

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: QOYBO-HD4I5-KOMW6-44VCF-3NDTP-01YVC



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-21 13:27:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: COYBO-HD4IS-K0MMW6-44VCF-3NDTP-0YYC

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 21

0337

Klien Boligsameie.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

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: oeef@obos.no

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