



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 019 601
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEN IV BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		666 960	633 293
Sum inntekter		666 960	633 293
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 500	
Annen driftskostnad		1 219 158	426 034
Sum kostnader		1 275 298	471 674
Driftsresultat		-608 338	161 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53	195
Sum finansinntekter		53	195
Annen finanskostnad		66 464	70 578
Sum finanskostnader		66 464	70 578
Netto finans		-66 411	-70 383
Ordinært resultat før skattekostnad		-674 749	91 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		-674 749	91 236
Årsresultat		-674 749	91 236
Totalresultat		-674 749	91 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-674 749	91 236
Sum overføringer og disponeringer		-674 749	91 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 166	793 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 000	52 500
Sum varige driftsmidler		835 166	845 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		835 166	845 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 369	82 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 369	82 484
Sum omløpsmidler		143 369	82 484
SUM EIENDELER		978 536	928 150

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 412 761	1 738 013
Sum opptjent egenkapital		-2 412 761	-1 738 013
Sum egenkapital		-2 411 561	-1 736 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 325 788	2 606 595
Øvrig langsiktig gjeld		57 300	57 300
Sum annen langsiktig gjeld		3 383 088	2 663 895
Sum langsiktig gjeld		3 383 088	2 663 895
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		318	443
Leverandørgjeld		6 691	625
Sum kortsiktig gjeld		7 009	1 068
Sum gjeld		3 390 097	2 664 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 536	928 150



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 587501

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 019 601
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KILEN IV BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 955 019 601
KILEN IV BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		666 960	633 293
Sum inntekter		666 960	633 293
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 500	
Annen driftskostnad		1 219 158	426 034
Sum kostnader		1 275 298	471 674
Driftsresultat		-608 338	161 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53	195
Sum finansinntekter		53	195
Annen finanskostnad		66 464	70 578
Sum finanskostnader		66 464	70 578
Netto finans		-66 411	-70 383
Ordinært resultat før skattekostnad		-674 749	91 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		-674 749	91 236
Årsresultat		-674 749	91 236
Totalresultat		-674 749	91 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-674 749	91 236
Sum overføringer og disponeringer		-674 749	91 236



Organisasjonsnr: 955 019 601
KILEN IV BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 166	793 166
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 000	52 500
Sum varige driftsmidler		835 166	845 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		835 166	845 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		143 369	82 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		143 369	82 484
Sum omløpsmidler		143 369	82 484
SUM EIENDELER		978 536	928 150
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 412 761	1 738 013
Sum opptjent egenkapital	-2 412 761	-1 738 013
Sum egenkapital	-2 411 561	-1 736 813
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 325 788	2 606 595
Øvrig langsiktig gjeld	57 300	57 300
Sum annen langsiktig gjeld	3 383 088	2 663 895
Sum langsiktig gjeld	3 383 088	2 663 895
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	318	443
Leverandørgjeld	6 691	625
Sum kortsiktig gjeld	7 009	1 068
Sum gjeld	3 390 097	2 664 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	978 536	928 150



Organisasjonsnr: 955 019 601
KILEN IV BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

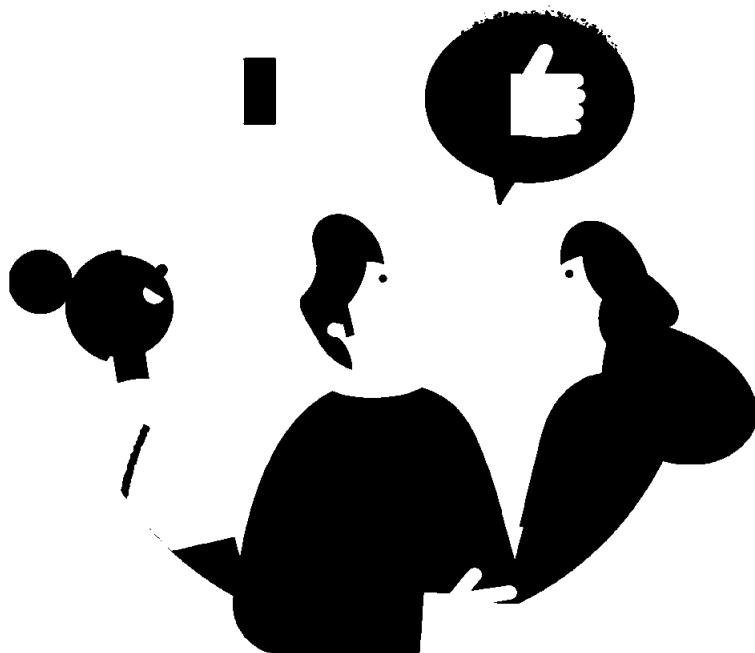
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Kilen IV Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 25. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kilen IV Borettslag. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3109>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kilen IV Borettslag

Ida Welhaven Heiberg

Lars Martin Kræmer

Lill Carina Knudstad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Lill Carina Knudstad og Kjersti Fluge velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lill Carina Knudstad og Kjersti Fluge er valgt til å signere protokollen.



Sak 3

Fastssettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Overføring av årets resultat fra egenkapitalen.

Årsrapport og årsregnskap er vedlagt.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3109 Killen IV Brl Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Welhaven Heiberg	Dietrichs Vei 12
Nestleder	Lars Martin Kræmer	Monrads Gate 6
Styremedlem	Lill Carina Knudstad	Dannevigs Gate 2
Varamedlem	Yngvar Andreassen Angel	Dietrichs Vei 12
Varamedlem	Nanette Loennechen	Monrads Gate 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Nanette Loennechen		Monrads Gate 6
Varadelegert		
Ida Welhaven Heiberg		Dietrichs Vei 12

Valgkomiteen

Yngvar Andreassen Angel		Dietrichs Vei 12
Kjersti Fluge		Dannevigs Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Kilen IV Borettslag

Borettslaget består av 12 andelseiligheter.

Kilen IV Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955019601, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresser:

Dietrichsvei 12
Dannevigsgate 2
Monradsgate 6
Slagenveien 33

Gårds- og bruksnummer :
1008 16
1010 72 74 97

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kilen IV Borettslag har ingen ansatte.



Kilen IV Borettslag

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Antall styremøter i 2020: 12

Antall behandlede saker: 57

Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2020

Vedlikehold:

- Vi overgikk røykvarslere og byttet brannslukkingsapparater i borettslaget.
- Vi reforhandlet forsikringsavtalen vår.
- Renovering av Dietrichs vei 12: ny kledning, reparasjoner av overbygning over inngangspartiene, ny sykkelbod, maling. Utført av Oseberg entreprenør og Engers malerfirma.
- Forsøk på utbedring av lekkasje, ved Oseberg entreprenør, i Monrads gate 6, andelsnr. 7. Lekkasjen fra tak, ved skjøt mellom opprinnelig bygg og tilbygg, er en gammel sak som skyldes uautorisert tilbygg utført av tidligere eier på 90-tallet. Fortsatt ikke i mål, lekkasjen er ikke borte.
- Vi fikk fjernet to høye berberishekker mot Dannevigs gate og plantet ny hekk (bøk), det siste på dugnad.
- Vi har i tillegg informert beboerne om løpende saker etter beste evne, via vår utmerkete OBOS-drevne nettløsning Vibbo.

Styrets planer for 2021

Løpende vedlikehold:

- Nytt gjerde rundt Slagenveien 33
- Bytte vindu, som ikke lar seg lukke, i andelsnr 12, Slagenveien 33.
- Nytt gjerde mot fellesarealet på nordsiden av Dannevigs gate og Dietrichs vei.
- Utbedret vannlekkasje inn til huset i Monrads gate 6.

Annet:

- Spare opp til kledning, etterisolering og maling av bygningsmassen, i tur og orden.



Kilen IV Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 666.960. Dette er kr 40 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.275.298.

Dette er kr 706.361 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 674.749 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 136.360 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Kilen IV Borettslag

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune har gitt beskjed om at de øker renovasjonsdelen av kommunale avgifter med 26 %, grunnet økning hos Vesar. Vann, avløp og pipe vil øke med 2 %.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3.528 til kr 54.894. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kilen IV Borettslag.

Lån

Kilen IV Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånenr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
OBOS03	98207952524	3 763 295,00	30.05.21	228	Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,75% flytende rente	1,79% Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 1.665 til kr 68.160.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021. De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kilen IV Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kilen IV Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



BDO

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennino Dokumenthekket: LXSMB-XSKID:ZLBX0-Z7EDE-FHUFZ-JSPT



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-08 08:56:297



Penneo Dokumentnøkkel: LX9M8-X8FDI-zLBX0-z7EEDF-HUZF-J52PT

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/validate>



Kilen IV Borettslag

KILEN IV BORETTSLAG ORG.NR. 955 019 601, KUNDENR. 3109

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	81 416	151 628	81 416	136 360
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-674 749	91 236	2 963	169 458
Tilbakeføring av avskrivning	13 10 500	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-52 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 3 421 175	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 701 982	-108 948	-116 000	-142 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	54 944	-70 212	-113 037	27 458
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	136 360	81 416	-31 621	163 818

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	143 369	82 484
Kortsiktig gjeld	-7 009	-1 068
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	136 360	81 416



Kilen IV Borettslag

KILEN IV BORETTSLAG
ORG.NR. 955 019 601, KUNDENR. 3109

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	666 960	633 293	667 000	704 000
SUM DRIFTSINNEKTER		666 960	633 293	667 000	704 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-10 500	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 191	-4 070	-4 110	-4 200
Forretningsførerhonorar		-66 495	-64 875	-66 820	-67 800
Konsulenthonorar	6	-1 890	0	-1 000	-1 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-869 504	-105 403	-192 000	-61 000
Forsikringer		-51 366	-37 370	-38 865	-53 400
Festeavgift		-9 246	-9 246	-9 246	-9 246
Kommunale avgifter	8	-133 754	-125 381	-127 900	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 656	-59 195	-64 656	-65 700
Andre driftskostnader	9	-15 655	-18 094	-16 300	-12 656
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 275 298	-471 674	-568 937	-468 042
DRIFTSRESULTAT		-608 338	161 619	98 063	235 958
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	53	195	500	100
Finanskostnader	11	-66 464	-70 578	-95 600	-66 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 411	-70 383	-95 100	-66 500
ÅRSRESULTAT		-674 749	91 236	2 963	169 458
Udekket tap		-674 749	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	91 236		

15 av 27



Kilen IV Borettslag

KILEN IV BORETTSLAG
ORG.NR. 955 019 601, KUNDENR. 3109

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	793 166	793 166
Andre varige driftsmidler	13	42 000	52 500
SUM ANLEGGSMIDLER		835 166	845 666
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		138 819	77 956
Sparekonto OBOS-banken		4 550	4 528
SUM OMLØPSMIDLER		143 369	82 484
SUM EIENDELER		978 536	928 150
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-2 412 761	-1 738 013
SUM EGENKAPITAL		-2 411 561	-1 736 813
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 325 788	2 606 595
Borettsinnskudd	16	57 300	57 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 383 088	2 663 895
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 691	625
Påløpte renter		318	443
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 009	1 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 536	928 150
Pantstillelse	17	3 450 000	3 000 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 01.06.2021
Styret i Kilen IV Borettslag

Ida Welhaven Heiberg /s/

Lill Carina Knudstad /s/

Lars Martin Kræmer /s/

16 av 27



Kilen IV Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	659 700
Garasjeleie	4 200
Tilbygg	3 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	666 960

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 191.



Kilen IV Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 890
SUM KONSULENTHONORAR	-1 890

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rehabilitering Dietrichs vei 12, Oseberg Entreprenør AS	-683 694
Maling Dietrichs vei 12, Engers Malefirma as	-120 400
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-804 094
Drift/vedlikehold bygninger	-29 056
Drift/vedlikehold VVS	-5 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 989
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 025
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-869 504

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-133 754
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-133 754

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Snørydding	-7 531
Andre fremmede tjenester	-1 580
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 563
Andre kontorkostnader	-262
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 655

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	31
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
SUM FINANSINNTEKTER	53



Kilen IV Borettslag

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 740
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 095
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 629
SUM FINANSKOSTNADER	-66 464

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	793 166
SUM BYGNINGER	793 166

Tomten er festet.

Gnr.1008/bnr.16 M. flere

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus

Kostpris	52 500
Avskrevet i år	-10 500
	42 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	42 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 500
--------------------------------	----------------

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.



Kilen IV Borettslag

NOTE: 15

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	393 405
Nedbetalt i år	2 606 595

0

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 421 175
Nedbetalt tidligere	59 131
Nedbetalt i år	36 256

-3 325 788

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 325 788**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949 -57 300

SUM BORETTSINNSKUDD **-57 300**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	57 300
Pantelån	<u>3 325 788</u>
TOTALT	3 383 088

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	<u>793 166</u>
TOTALT	793 166



Kilen IV Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har 1 garasje til utleie (Slagenveien 33). Det søkes til styret om å leie denne. Borettslaget har ca. 12 p-plasser. Det betales ikke leie for p-plassene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607454. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Kilen IV Borettslag

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- styreleder for 2 år
- 2 varamedlemmer for 1 år
- 2 medlemmer av valgkomite for 1 år
- delegat og vara til OBOS generalforsamling, for 1 år

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er som vist under.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Ida Welhaven Heiberg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Charlotte Berg

Dag Henning Fjeld

Valg av 2 Medlem av valgkomite Velges for 1 år

Gard Tonne Uchermann

Yngvar Angel

Valg av 1 Delegat til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Ida W. Heiberg

Valg av 1 Vara for delegat til OBOS generalforsamling Velges for 1 år

Lars Martin Kræmer



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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](mailto: oef@obos.no)

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