



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 953 307  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

### 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: Kjerstin Alise Fjeldstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### 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, 29.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 689 474	1 557 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 689 474</b>	<b>1 557 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	49 063	75 323
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	9 095 748	652 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 144 810</b>	<b>727 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 455 336</b>	<b>830 083</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 036	31 316
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 036</b>	<b>31 316</b>
Annen rentekostnad		532 424	316 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>532 424</b>	<b>316 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>426 387</b>	<b>284 781</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 881 725</b>	<b>545 302</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 881 725</b>	<b>545 302</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 881 724</b>	<b>545 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 881 724	545 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 881 724</b>	<b>545 302</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 594 391	5 594 391
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	87 500	87 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 681 891</b>	<b>5 681 891</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 681 891</b>	<b>5 681 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		107 659	90 123
<b>Sum fordringer</b>		<b>107 659</b>	<b>90 123</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		555 269	1 229 501
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>555 269</b>	<b>1 229 501</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>662 928</b>	<b>1 319 624</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 344 819</b>	<b>7 001 515</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 430 731	-549 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 432 631</b>	<b>-550 907</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-8 430 731</b>	<b>-549 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 196 584	5 946 133
Øvrig langsiktig gjeld		1 518 100	1 518 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 714 684</b>	<b>7 464 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 714 684</b>	<b>7 464 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		55 880	86 290
Annen kortsiktig gjeld		4 987	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 866</b>	<b>86 290</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 775 550</b>	<b>7 550 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 344 819</b>	<b>7 001 515</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	14 714 684	7 464 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 425504

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 953 307  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

**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: Kjerstin Alise Fjeldstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

**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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 953 953 307  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 689 474	1 557 478
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 689 474</b>	<b>1 557 478</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	49 063	75 323
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	9 095 748	652 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 144 810</b>	<b>727 395</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 455 336</b>	<b>830 083</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 036	31 316
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 036</b>	<b>31 316</b>
Annen rentekostnad		532 424	316 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>532 424</b>	<b>316 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>426 387</b>	<b>284 781</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 881 725</b>	<b>545 302</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 881 725</b>	<b>545 302</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 881 724</b>	<b>545 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 881 724	545 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 881 724</b>	<b>545 302</b>



Organisasjonsnr: 953 953 307  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 594 391	5 594 391
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	87 500	87 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 681 891</b>	<b>5 681 891</b>

**Sum anleggsmidler** **5 681 891** **5 681 891**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		107 659	90 123
<b>Sum fordringer</b>		<b>107 659</b>	<b>90 123</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		555 269	1 229 501
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>555 269</b>	<b>1 229 501</b>

**Sum omløpsmidler** **662 928** **1 319 624**

**SUM EIENDELER** **6 344 819** **7 001 515**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
---------------------------------	--	--------------	--------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-8 430 731	-549 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 432 631</b>	<b>-550 907</b>

**Sum egenkapital** **10** **-8 430 731** **-549 007**

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	13 196 584	5 946 133
Øvrig langsiktig gjeld		1 518 100	1 518 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 714 684</b>	<b>7 464 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 714 684</b>	<b>7 464 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		55 880	86 290
Annen kortsiktig gjeld		4 987	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 866</b>	<b>86 290</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 775 550</b>	<b>7 550 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 344 819</b>	<b>7 001 515</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	14 714 684	7 464 233



Organisasjonsnr: 953 953 307  
UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Årsregnskap 2024 Utsikten Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 233 334</b>	<b>905 637</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-7 881 724	545 302
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	7 250 451	-217 604
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-631 273</b>	<b>327 698</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>602 061</b>	<b>1 233 334</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	662 928	1 319 624
Kortsiktig gjeld	-60 866	-86 290
<b>C. Disponible midler</b>	<b>602 061</b>	<b>1 233 334</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2024 Utsikten Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 689 474	1 557 478	1 461 699	1 900 939
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 689 474</b>	<b>1 557 478</b>	<b>1 461 699</b>	<b>1 900 939</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 689 474</b>	<b>1 557 478</b>	<b>1 461 699</b>	<b>1 900 939</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	6 063	15 823	6 165	8 500
Styrehonorar	2	43 000	59 500	43 000	60 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		14 382	11 028	12 000	16 000
Kostnad eiendom/lokale	4	42 050	47 104	49 000	50 000
Kommunale avgifter/renovasjon		248 951	229 706	252 700	274 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 893	5 938	6 200	7 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	15 329	1 905	2 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	8 442 985	66 114	7 569 000	84 000
Revisjonshonorar		5 269	5 031	5 100	5 300
Forretningsførerhonorar		49 494	46 958	49 500	51 450
Andre honorar	8	14 453	10 256	700	23 000
Kontorkostnad		1 226	150	2 500	3 400
TV/bredbånd		130 517	117 035	129 504	141 132
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	1 000	0
Kontingent og gaver		6 810	5 700	5 700	6 900
Forsikring		110 463	102 430	110 500	122 200
Andre kostnader	9	6 926	2 717	9 477	7 200
<b>Sum kostnad</b>		<b>9 144 810</b>	<b>727 395</b>	<b>8 254 045</b>	<b>865 282</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 455 336</b>	<b>830 083</b>	<b>-6 792 346</b>	<b>1 035 657</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		106 036	31 316	0	0
Rentekostnad		532 424	316 097	353 631	741 819
<b>Netto finansposter</b>		<b>426 387</b>	<b>284 781</b>	<b>353 631</b>	<b>741 819</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 881 724</b>	<b>545 302</b>	<b>-7 145 977</b>	<b>293 838</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-7 881 724	545 302	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-7 881 724</b>	<b>545 302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Utsikten Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	380 720	380 720
Bygninger	3	3 861 050	3 861 050
Garasjer	3	1 352 621	1 352 621
Andre driftsmidler	3	87 500	87 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 681 891</b>	<b>5 681 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		107 659	90 123
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		555 269	1 229 501
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>662 928</b>	<b>1 319 624</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 344 819</b>	<b>7 001 515</b>



## Balanse 2024 Utsikten Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 432 631	-550 907
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 432 631</b>	<b>-550 907</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-8 430 731</b>	<b>-549 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	13 196 584	5 946 133
Borettsinnskudd		1 518 100	1 518 100
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 714 684</b>	<b>7 464 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		55 880	86 290
Påløpne renter		4 074	0
Annen kortsiktig gjeld		913	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 866</b>	<b>86 290</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 775 550</b>	<b>7 550 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 344 819</b>	<b>7 001 515</b>
Pantstillelser	12	14 714 684	7 464 233
Sted: _____	Dato: _____		

Kjerstin Alise Fjeldstad  
Styreleder

Per Olav Kruse  
Styremedlem

Leif Svedahl  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Utsikten Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjøres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2024 Utsikten Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	986 100	1 015 208
3618 Leietillegg strøm	6 549	5 596
3650 Innkrevde felleskostn. renter	495 178	307 458
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	201 647	229 216
<b>Sum</b>	<b>1 689 474</b>	<b>1 557 478</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	5 700
5150 Påløpne feriepenger	0	815
5400 Arbeidsgiveravgift	6 063	9 193
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	43 000	59 500
<b>Sum</b>	<b>49 063</b>	<b>75 323</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt	Ladeboks - Infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 861 050	1 352 621	380 720	87 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 861 050	1 352 621	380 720	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 861 050	1 352 621	380 720	87 500
Anskaffelsesår :	1977	2009	1977	2021
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 19 andeler.

Borettslaget eier tomten. G.nr 116, b.nr 289. Eiertomt på 13 389,1 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polise nr.561475



## Noter årsregnskap 2024 Utsikten Borettslag

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Renholdsartikler	138	0
6391 Snømaking/strøing/feiring	41 912	38 875
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	8 229
<b>Sum</b>	<b>42 050</b>	<b>47 104</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS, epost, o.l.	6 893	5 938
<b>Sum</b>	<b>6 893</b>	<b>5 938</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	13 448	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	938
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 521	524
6552 Driftsmateriell	360	443
<b>Sum</b>	<b>15 329</b>	<b>1 905</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	41 541	49 671
6602 Vedlikehold VVS	3 713	3 281
6603 Vedlikehold elektro	16 787	1 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	755	0
6641 Malerarbeider	3 500	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 938
6648 Vedlikehold dører og porter	285 438	2 724
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	8 084 667	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 585	0
<b>Sum</b>	<b>8 442 985</b>	<b>66 114</b>

Konto 6648 viser kostnader ifb. arbeid etter vannlekkasje.  
Konto 6650 skyldes kostnader ifb. prosjekt omlegging av taket.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstenester forretningsfører	14 453	1 319
6730 Teknisk honorar	0	8 938
<b>Sum</b>	<b>14 453</b>	<b>10 256</b>

Konto 6714 gjelder etablering av nytt lån og rådgivning.



Noter årsregnskap 2024 Utsikten Borettslag

**Note 9 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7719 Møter, div. styret	1 916	1 500
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	0
7770 Betalingskostnader	1 005	984
7773 Omkostninger innkreving	2 005	232
7790 Andre kostnader	500	0
7792 Øredifferanse	0	1
<b>Sum</b>	<b>6 926</b>	<b>2 717</b>



## Noter årsregnskap 2024 Utsikten Borettslag

### Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 900	0	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 900</b>	<b>0</b>	<b>1 900</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-550 907	-7 881 724	-8 432 631
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-550 907</b>	<b>-7 881 724</b>	<b>-8 432 631</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-549 007</b>	<b>-7 881 724</b>	<b>-8 430 731</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

### Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	
Lånenummer:	16368870890	62728076521
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2009
Rentesats:	5.65 %	6.35 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054	09.08.2024
Opprinnelig lånebeløp:	13 240 000	10 150 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 946 133
Avdrag i perioden:	43 416	5 946 133
Opptak i perioden:	13 240 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 196 584</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 187 180	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368870890	19	694 557	13 196 583



Noter årsregnskap 2024 Utsikten Borettslag

**Note 12 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	13 196 584
Innskuddskapital	1 518 100
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>14 714 684</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>5 594 391</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Utsikten Borettslag**

Styreleder	Kjerstin Alise Fjeldstad (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Per Olav Kruse (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Leif Svedahl (sign.)	11.03.2025



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnr: 8Z6LY-6FCMO-CH200-UYK8F-UP403-80EPB



## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8Z6L Y-6FCMO-CH2QO-UYK8F-UP4O3-8OEPB



# 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."

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:26:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Z6LY-6FCMO-CH2QO-UYK8F-UP4O3-8QEPB

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

#### 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.