



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 681 276
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UTSIKTEN
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Torild Høiseth Kleppe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 324 103	2 487 096
Sum inntekter		3 324 103	2 487 096
Kostnader			
Lønnskostnad	2	112 390	105 885
Annen driftskostnad	1,3,4	8 314 647	7 932 853
Sum kostnader		8 427 037	8 038 738
Driftsresultat		-5 102 935	-5 551 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 194	36 978
Sum finansinntekter		11 194	36 978
Annen finanskostnad		134 967	94 110
Sum finanskostnader		134 967	94 110
Netto finans		-123 772	-57 132
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 226 707	-5 608 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 226 707	-5 608 774
Årsresultat		-5 226 707	-5 608 774
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-5 226 707	-5 608 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,13	12 130 587	12 130 587
Sum varige driftsmidler		12 130 587	12 130 587
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	271 987	59 656
Andre fordringer		155 368	197 607
Sum finansielle anleggsmidler		427 356	257 263
Sum anleggsmidler		12 557 943	12 387 850
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	539 915	498 722
Sum fordringer		539 915	498 722
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 887 883	705 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 887 883	705 515
Sum omløpsmidler		5 427 798	1 204 237
SUM EIENDELER		17 985 741	13 592 087
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	4 700	4 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-1 504 696	3 722 010
Sum opptjent egenkapital		-1 504 696	3 722 010
Sum egenkapital	9	-1 499 996	3 726 710
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	14 153 700	4 582 230
Øvrig langsiktig gjeld	11,12, 13	4 652 575	4 652 575
Sum annen langsiktig gjeld		18 806 275	9 234 805
Sum langsiktig gjeld		18 806 275	9 234 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		536 395	507 187
Annen kortsiktig gjeld	14,15	143 068	123 385
Sum kortsiktig gjeld		679 463	630 572
Sum gjeld		19 485 738	9 865 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 985 741	13 592 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 283703

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 681 276
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UTSIKTEN
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Torild Høiseth Kleppe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 950 681 276
BORETTSLAGET UTSIKTEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 324 103	2 487 096
Sum inntekter		3 324 103	2 487 096
Kostnader			
Lønnskostnad	2	112 390	105 885
Annen driftskostnad	1, 3, 4	8 314 647	7 932 853
Sum kostnader		8 427 037	8 038 738
Driftsresultat		-5 102 935	-5 551 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 194	36 978
Sum finansinntekter		11 194	36 978
Annen finanskostnad		134 967	94 110
Sum finanskostnader		134 967	94 110
Netto finans		-123 772	-57 132
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 226 707	-5 608 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 226 707	-5 608 774
Årsresultat		-5 226 707	-5 608 774
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-5 226 707	-5 608 774



Organisasjonsnr: 950 681 276
BORETTSLAGET UTSIKTEN

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5,6,13 12 130 587 12 130 587
Sum varige driftsmidler 12 130 587 12 130 587

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner 7 271 987 59 656
Andre fordringer 155 368 197 607
Sum finansielle anleggsmidler 427 356 257 263

Sum anleggsmidler 12 557 943 12 387 850

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 8 539 915 498 722
Sum fordringer 539 915 498 722

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 4 887 883 705 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 887 883 705 515

Sum omløpsmidler 5 427 798 1 204 237

SUM EIENDELER 17 985 741 13 592 087

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 9 4 700 4 700
Sum innskutt egenkapital 4 700 4 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 -1 504 696 3 722 010
Sum opptjent egenkapital -1 504 696 3 722 010

Sum egenkapital 9 -1 499 996 3 726 710



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	14 153 700	4 582 230
Øvrig langsiktig gjeld	11,12,13	4 652 575	4 652 575
Sum annen langsiktig gjeld		18 806 275	9 234 805
Sum langsiktig gjeld		18 806 275	9 234 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		536 395	507 187
Annen kortsiktig gjeld	14,15	143 068	123 385
Sum kortsiktig gjeld		679 463	630 572
Sum gjeld		19 485 738	9 865 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 985 741	13 592 087



Organisasjonsnr: 950 681 276
BORETTSLAGET UTSIKTEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

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

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Borettslaget Utsikten pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	573 665	577 098
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-5 226 707	-5 608 774
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	9 571 470	3 782 170
Endring langsiktig fordringer	42 238	40 605
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-212 331	1 782 566
C: Årets endring disponible midler	4 174 671	-3 433
D: Disponible midler 31.12.	4 748 336	573 665
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	4 704 574	560 685

Borettslaget Utsikten



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 285 328	1 873 044	2 285 400	1 806 700
Innkrevde felleskostnader renter		156 228	193 452	156 000	363 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		378 444	415 104	378 600	649 400
Andre inntekter		503 107	4 500	0	0
Salgsinntekter		996	996	0	0
Sum inntekter		3 324 103	2 487 096	2 820 000	2 820 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 542	6 348	6 600	6 800
Styre honorar	2	102 080	92 800	92 800	102 080
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 310	13 085	13 100	14 400
Forretningsførerhonorar		103 338	100 368	103 400	106 500
Teknisk forvaltningsavtale		22 955	22 278	23 000	23 700
Medlemskontigent		9 399	9 399	9 400	9 400
Kontigent NBBL		4 935	4 935	5 000	5 100
Sikringsfond felleskostnader		4 794	4 794	4 800	5 000
Brøyting - strøing		20 406	29 113	20 000	30 000
Vedlikehold	3	119 912	647 170	433 000	423 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	6 788 920	6 003 608	0	0
Serviceavtaler		12 394	27 088	38 000	18 500
Kabel-tv		246 881	237 480	249 400	259 300
Forsikring		156 420	145 756	156 900	172 400
Kommunale avgifter		774 335	659 571	692 600	748 700
Energi, strøm		7 223	0	0	0
Verktøy, driftsmattriell, inventar		3 748	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 657	4 098	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 176	8 348	0	0
Andre driftskostnader	4	23 612	22 499	70 500	70 500
Sum driftskostnader		8 427 037	8 038 738	1 918 500	1 995 380
Driftsresultat		-5 102 935	-5 551 642	901 500	824 620
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 194	36 978	8 000	0
Rentekostnad		134 967	94 110	156 000	363 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-123 772	-57 132	-148 000	-363 900
Årsresultat		-5 226 707	-5 608 774	753 500	460 720
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 226 707	-5 608 774	0	0
Sum overføringer		-5 226 707	-5 608 774	0	0

Borettslaget Utsikten



Balanse pr 31.12.20 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	10 989 607	10 989 607
Tomter	6, 13	948 705	948 705
Garasjer	5, 13	192 275	192 275
Sum varige driftsmidler		12 130 587	12 130 587
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	271 987	59 656
Langsiktige fordringer		155 368	197 607
Sum finansielle anleggsmidler		427 356	257 263
Sum anleggsmidler		12 557 943	12 387 850
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 762	12 979
Andre leierestanser		1 635	20
Erstatningsmessige skader		7 931	26 369
Andre fordringer	8	16 484	0
Periodisert kostnad		470 103	459 354
Sum fordringer		539 915	498 722
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		4 887 883	705 515
Sum bankinnskudd og liknende		4 887 883	705 515
Sum omløpsmidler		5 427 798	1 204 237
SUM EIENDELER		17 985 741	13 592 087

Borettslaget Utsikten



Balanse pr 31.12.20 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	4 700	4 700
Opptjent egenkapital	9	-1 504 696	3 722 010
Sum egenkapital	9	-1 499 996	3 726 710
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	14 153 700	4 582 230
Borettsinnskudd	11, 13	4 460 300	4 460 300
Garasje innskudd	12	192 275	192 275
Sum langsiktig gjeld		18 806 275	9 234 805
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 000
Gjeld mellomregning		7	7
Leverandørgjeld		536 395	507 187
Påløpne renter		1 392	791
Garasjedrift 1	15	135 119	117 587
Annen kortsiktig gjeld	14	6 550	0
Sum kortsiktig gjeld		679 463	630 572
Sum gjeld		19 485 738	9 865 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 985 741	13 592 087

Porsgrunn 31.12.20
Borettslaget Utsikten

Sted: _____, dato: _____

Torild Høiseth Kleppe
Leder

Runar Johnsen
Styremedlem

Ingrid Kristine Kjær
Styremedlem

August Kind Svendsen
Styremedlem

Bente Ølander Haukedal
Styremedlem

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelse.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 542	6 348
Sum	6 542	6 348

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	102 080	92 800
Sum	102 080	92 800

Beløpet er totalt styrehonorar.

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	31 406	170 601
6602 Vedlikehold VVS	34 877	7 327
6603 Vedlikehold av el.anlegg	10 035	27 444
6604 Vedlikehold uteanlegg	20 594	418 798
6607 Vedlikehold/leie garasjer	3 000	3 000
6630 Egenandel skader	20 000	20 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	6 788 920	6 003 608
Sum	6 908 832	6 650 778

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6464 Brannalarm	5 425	7 532
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	12 944	9 257
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 200
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 755	3 880
7790 Andre kostnader	840	0
Sum	23 612	22 499

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note

Note 5 - Garasjer

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer		192 275	192 275
Sum	13	192 275	192 275

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 989 607	948 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 989 607	948 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 989 607	948 705
Anskaffelsesår :	1977	1977
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	271 987	59 656
Sum	271 987	59 656

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	165	0
1560 Diverse fordringer	3 792	0
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	8 845	0
Sum	16 484	0

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	4 700	4 700
2070 Akkumulert resultat	-1 504 696	3 722 010
Sum	-1 499 996	3 726 710

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB ASA	DNB
Lånenummer:	12138004846	12128699579	12121031637	16362408168
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2011	2020
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.09.2024	30.06.2021	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	400 000	2 000 000	14 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 042 767	197 607	341 857	0
Avdrag i perioden:	127 784	42 238	226 649	31 858
Opptak i perioden:	0	0	0	10 000 000
Lånesaldo 31.12:	3 914 983	155 368	115 207	9 968 142
Saldo 5 år frem i tid:	3 205 243	0	0	8 627 560

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121031637	47	2 451	115 197
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128699579	47	3 306	155 382
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138004846	47	83 298	3 915 006
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362408168	47	212 088	9 968 136

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	13	4 460 300

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	192 275	192 275
Sum	192 275	192 275



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	14 153 700	4 582 230
Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	18 614 000	9 042 530

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	948 705	948 705
Bygninger, garasjer og boder	11 181 882	11 181 882
Sum	12 130 587	12 130 587

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2996 Salgsoppgjør, klient Bamble	6 550	0
Sum	6 550	0

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	135 119	117 587
Sum	135 119	117 587

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.

Borettslaget Utsikten



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Utsikten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Utsikten

Styreleder	Torild Høiseith Kleppe (sign.)	09.04.2021
Styremedlem	August Kind Svendsen (sign.)	09.04.2021
Styremedlem	Bente Ølander Haukedal (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Ingrid Kristine Kjær (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Runar Johnsen (sign.)	07.04.2021



Styret i Borettslaget Utsikten innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 06.05.2021 kl.18:00
Møtested er ved felles garasje i borettslaget

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Borettslaget Utsikten for 2020

Generell informasjon

Borettslaget Utsikten har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Torild Høiseth Kleppe, Baklia 9 D
Styremedlem, Bente Ølander Haukedal, Baklia 9a
Styremedlem, Runar Johnsen, Bregneveien 6 E
Styremedlem, August Kind Svendsen, Baklia 7 G
Styremedlem, Ingrid Kristine Kjær, Bregneveien 2 A
Varamedlem, Siv Strandhagen Roughvedt, Bregneveien 4 C
Varamedlem, Gunn Sjøberg, Baklia 7e
Varamedlem, Tone Flåtsund Njåstad, Bregneveien 2 B

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 14 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Styret har i tillegg behandlet 2 saker på mail /sms, alle ført opp i protokoll.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Gjennomføring av vedlikehold av fasader og utskifting av vinduer.

Bytte av alle innvendig stopp kraner er i gang.

Snøfangere er på begge sider av taket er i gang.

Sikkerhetsgjerde i Bregneveien 2 er montert.

Fremtidsplaner

Avslutning av vedlikehold av fasader og utskifting av vinduer

Siste strøk maling på kledning.

Utskifting av råtne bord i rekkverk på balkonger.

Fortsette bytte av innvendige stopp kraner.



Vedlikehold av garasjer og parkeringsplasser

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2021



Disponible midler for Borettslaget Utsikten pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	573 665	577 098
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-5 226 707	-5 608 774
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	9 571 470	3 782 170
Endring langsiktig fordringer	42 238	40 605
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-212 331	1 782 566
C: Årets endring disponible midler	4 174 671	-3 433
D: Disponible midler 31.12.	4 748 336	573 665
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	4 704 574	560 685

Borettslaget Utsikten



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 285 328	1 873 044	2 285 400	1 806 700
Innkrevde felleskostnader renter		156 228	193 452	156 000	363 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		378 444	415 104	378 600	649 400
Andre inntekter		503 107	4 500	0	0
Salgsinntekter		996	996	0	0
Sum inntekter		3 324 103	2 487 096	2 820 000	2 820 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 542	6 348	6 600	6 800
Styre honorar	2	102 080	92 800	92 800	102 080
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 310	13 085	13 100	14 400
Forretningsførerhonorar		103 338	100 368	103 400	106 500
Teknisk forvaltningsavtale		22 955	22 278	23 000	23 700
Medlemskontigent		9 399	9 399	9 400	9 400
Kontigent NBBL		4 935	4 935	5 000	5 100
Sikringsfond felleskostnader		4 794	4 794	4 800	5 000
Brøyting - strøing		20 406	29 113	20 000	30 000
Vedlikehold	3	119 912	647 170	433 000	423 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	6 788 920	6 003 608	0	0
Serviceavtaler		12 394	27 088	38 000	18 500
Kabel-tv		246 881	237 480	249 400	259 300
Forsikring		156 420	145 756	156 900	172 400
Kommunale avgifter		774 335	659 571	692 600	748 700
Energi, strøm		7 223	0	0	0
Verktøy, driftsmattriell, inventar		3 748	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 657	4 098	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 176	8 348	0	0
Andre driftskostnader	4	23 612	22 499	70 500	70 500
Sum driftskostnader		8 427 037	8 038 738	1 918 500	1 995 380
Driftsresultat		-5 102 935	-5 551 642	901 500	824 620
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 194	36 978	8 000	0
Rentekostnad		134 967	94 110	156 000	363 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-123 772	-57 132	-148 000	-363 900
Årsresultat		-5 226 707	-5 608 774	753 500	460 720
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 226 707	-5 608 774	0	0
Sum overføringer		-5 226 707	-5 608 774	0	0

Borettslaget Utsikten



Balanse pr 31.12.20 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	10 989 607	10 989 607
Tomter	6, 13	948 705	948 705
Garasjer	5, 13	192 275	192 275
Sum varige driftsmidler		12 130 587	12 130 587
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	271 987	59 656
Langsiktige fordringer		155 368	197 607
Sum finansielle anleggsmidler		427 356	257 263
Sum anleggsmidler		12 557 943	12 387 850
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 762	12 979
Andre leierestanser		1 635	20
Erstatningsmessige skader		7 931	26 369
Andre fordringer	8	16 484	0
Periodisert kostnad		470 103	459 354
Sum fordringer		539 915	498 722
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		4 887 883	705 515
Sum bankinnskudd og liknende		4 887 883	705 515
Sum omløpsmidler		5 427 798	1 204 237
SUM EIENDELER		17 985 741	13 592 087

Borettslaget Utsikten



Balanse pr 31.12.20 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	4 700	4 700
Opptjent egenkapital	9	-1 504 696	3 722 010
Sum egenkapital	9	-1 499 996	3 726 710
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	14 153 700	4 582 230
Borettsinnskudd	11, 13	4 460 300	4 460 300
Garasje innskudd	12	192 275	192 275
Sum langsiktig gjeld		18 806 275	9 234 805
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 000
Gjeld mellomregning		7	7
Leverandørgjeld		536 395	507 187
Påløpne renter		1 392	791
Garasjedrift 1	15	135 119	117 587
Annen kortsiktig gjeld	14	6 550	0
Sum kortsiktig gjeld		679 463	630 572
Sum gjeld		19 485 738	9 865 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 985 741	13 592 087

Porsgrunn 31.12.20
Borettslaget Utsikten

Sted: _____, dato: _____

Torild Høiseth Kleppe
Leder

Runar Johnsen
Styremedlem

Ingrid Kristine Kjær
Styremedlem

August Kind Svendsen
Styremedlem

Bente Ølander Haukedal
Styremedlem

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	6 542	6 348
Sum	6 542	6 348

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	102 080	92 800
Sum	102 080	92 800

Beløpet er totalt styrehonorar.

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	31 406	170 601
6602 Vedlikehold VVS	34 877	7 327
6603 Vedlikehold av el.anlegg	10 035	27 444
6604 Vedlikehold uteanlegg	20 594	418 798
6607 Vedlikehold/leie garasjer	3 000	3 000
6630 Egenandel skader	20 000	20 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	6 788 920	6 003 608
Sum	6 908 832	6 650 778

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6464 Brannalarm	5 425	7 532
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	12 944	9 257
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 200
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 755	3 880
7790 Andre kostnader	840	0
Sum	23 612	22 499

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note

Note 5 - Garasjer

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer		192 275	192 275
Sum	13	192 275	192 275

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 989 607	948 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 989 607	948 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 989 607	948 705
Anskaffelsesår :	1977	1977
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	271 987	59 656
Sum	271 987	59 656

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	165	0
1560 Diverse fordringer	3 792	0
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	8 845	0
Sum	16 484	0

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	4 700	4 700
2070 Akkumulert resultat	-1 504 696	3 722 010
Sum	-1 499 996	3 726 710

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB ASA	DNB
Lånenummer:	12138004846	12128699579	12121031637	16362408168
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2011	2020
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.09.2024	30.06.2021	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	400 000	2 000 000	14 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 042 767	197 607	341 857	0
Avdrag i perioden:	127 784	42 238	226 649	31 858
Opptak i perioden:	0	0	0	10 000 000
Lånesaldo 31.12:	3 914 983	155 368	115 207	9 968 142
Saldo 5 år frem i tid:	3 205 243	0	0	8 627 560

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121031637	47	2 451	115 197
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128699579	47	3 306	155 382
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138004846	47	83 298	3 915 006
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362408168	47	212 088	9 968 136

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	13	4 460 300

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	192 275	192 275
Sum	192 275	192 275



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	14 153 700	4 582 230
Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	18 614 000	9 042 530

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	948 705	948 705
Bygninger, garasjer og boder	11 181 882	11 181 882
Sum	12 130 587	12 130 587

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2996 Salgsoppgjør, klient Bamble	6 550	0
Sum	6 550	0

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	135 119	117 587
Sum	135 119	117 587

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.

Borettslaget Utsikten



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Utsikten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Utsikten

Styreleder	Torild Høiseith Kleppe (sign.)	09.04.2021
Styremedlem	August Kind Svendsen (sign.)	09.04.2021
Styremedlem	Bente Ølander Haukedal (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Ingrid Kristine Kjær (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Runar Johnsen (sign.)	07.04.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Utsikten

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Utsikten som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 13. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z1CIX-3B10P-0HDY2-UENF-6OX2T-PIM61



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-13 13:03:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: Z1C1X-3B10P-0HDY2-UEENF-6GX2T-P1M6T

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>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Utsikten

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Utsikten som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 13. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z1CIX-3B10P-0HDY2-UENF-6OX2T-PIM61



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-13 13:03:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: Z1C1X-3B10P-0HDY2-UEENF-6GX2T-P1M6T

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>