



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 953 307
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord
Rådhusgata 24
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anders Brage Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 197 000	1 181 116
Sum inntekter		1 197 000	1 181 116
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 772	63 011
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	517 435	501 846
Sum kostnader		586 208	564 856
Driftsresultat		610 792	616 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126	812
Sum finansinntekter		126	812
Annen rentekostnad		122 523	158 943
Sum finanskostnader		122 523	158 943
Netto finans		122 397	158 131
Ordinært resultat før skattekostnad		488 396	458 128
Ordinært resultat etter skattekostnad		488 396	458 128
Årsresultat		488 396	458 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		488 396	458 129
Sum overføringer og disponeringer		488 396	458 129



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	0
Sum varige driftsmidler		5 681 891	5 594 391
Sum anleggsmidler		5 681 891	5 594 391
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 250	5 200
Andre fordringer	12	93 464	176 656
Sum fordringer		98 714	181 856
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 123	623 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 123	623 942
Sum omløpsmidler		1 168 837	805 798
SUM EIENDELER		6 850 729	6 400 190
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 543 608	-2 032 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-1 545 508	-2 033 903
Sum egenkapital	13	-1 543 608	-2 032 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	6 556 999	6 699 730
Øvrig langsiktig gjeld		1 518 100	1 518 100
Sum annen langsiktig gjeld		8 075 099	8 217 830
Sum langsiktig gjeld		8 075 099	8 217 830
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 853	197 050
Skyldige offentlige avgifter		2 165	0
Annen kortsiktig gjeld	15	85 220	17 313
Sum kortsiktig gjeld		319 238	214 363
Sum gjeld		8 394 337	8 432 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 850 729	6 400 190
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	8 075 099	8 217 830



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 342212

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 953 307
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Sandefjord
Rådhusgata 24
3211 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anders Brage Steen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 953 953 307
UTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 197 000	1 181 116
Sum inntekter		1 197 000	1 181 116
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 772	63 011
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	517 435	501 846
Sum kostnader		586 208	564 856
Driftsresultat		610 792	616 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126	812
Sum finansinntekter		126	812
Annen rentekostnad		122 523	158 943
Sum finanskostnader		122 523	158 943
Netto finans		122 397	158 131
Ordinært resultat før skattekostnad		488 396	458 128
Ordinært resultat etter skattekostnad		488 396	458 128
Årsresultat		488 396	458 129
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		488 396	458 129
Sum overføringer og disponeringer		488 396	458 129



Organisasjonsnr: 953 953 307
UTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

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	0
Sum varige driftsmidler		5 681 891	5 594 391
Sum anleggsmidler		5 681 891	5 594 391

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 250	5 200
Andre fordringer	12	93 464	176 656
Sum fordringer		98 714	181 856

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 123	623 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 123	623 942
Sum omløpsmidler		1 168 837	805 798

SUM EIENDELER **6 850 729** **6 400 190**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital 1 900 1 900

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -1 543 608 -2 032 003
Sum opptjent egenkapital -1 545 508 -2 033 903

Sum egenkapital 13 -1 543 608 -2 032 003

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	6 556 999	6 699 730
Øvrig langsiktig gjeld		1 518 100	1 518 100
Sum annen langsiktig gjeld		8 075 099	8 217 830
Sum langsiktig gjeld		8 075 099	8 217 830
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 853	197 050
Skyldige offentlige avgifter		2 165	0
Annen kortsiktig gjeld	15	85 220	17 313
Sum kortsiktig gjeld		319 238	214 363
Sum gjeld		8 394 337	8 432 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 850 729	6 400 190
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	8 075 099	8 217 830



Organisasjonsnr: 953 953 307
UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



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 2021 Utsikten Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	591 435	414 861
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	488 396	458 129
Kjøp / salg anleggsmidler	-87 500	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-142 731	-281 555
B. Årets endring disponible midler	258 165	176 574
C. Disponible midler	849 600	591 435
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 168 837	805 798
Kortsiktig gjeld	-319 238	-214 363
C. Disponible midler	849 600	591 435

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



Resultatregnskap 2021 Utsikten Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 197 000	1 181 116	1 197 000	1 219 800
Sum leieinntekt		1 197 000	1 181 116	1 197 000	1 219 800
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 197 000	1 181 116	1 197 000	1 219 800
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 772	20 011	49 963	50 000
Styrehonorar	2	43 000	43 000	43 000	43 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	9 743	7 274	8 000	9 500
Kostnad eiendom/lokale	5	11 593	7 013	30 000	20 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	181 514	176 186	180 000	188 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	4 500	4 500	5 625
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 267	0	1 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	53 646	70 177	140 000	140 000
Revisjonshonorar		4 561	4 457	4 200	4 800
Forretningsførerhonorar		44 006	42 977	44 000	46 000
Andre honorar	10	3 450	863	0	900
Kontorkostnad		0	989	1 000	1 000
TV/bredbånd		104 102	97 604	96 900	103 056
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	0	7 000
Kontingent og gaver		5 700	5 700	5 700	5 700
Forsikring		87 722	82 816	87 725	94 667
Andre kostnader	11	4 506	1 290	13 864	7 048
Sum kostnad		586 208	564 856	709 852	731 296
Driftsresultat		610 792	616 260	487 148	488 504
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		126	812	0	0
Rentekostnad		122 523	158 943	126 015	123 522
Netto finansposter		122 397	158 131	126 015	123 522
Årsresultat		488 396	458 129	361 133	364 982
Overført til/fra annen egenkapital		488 396	458 129	56 000	74 000
SUM OVERFØRINGER		488 396	458 129	56 000	74 000



Balanse 2021 Utsikten Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
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	0
Sum anleggsmidler		5 681 891	5 594 391
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 250	5 200
Fordringer skader		0	74 126
Andre kortsiktige fordringer	12	16	206
Forskuddsbetalte kostnader		93 448	102 324
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 070 123	623 942
Sum omløpsmidler		1 168 837	805 798
SUM EIENDELER		6 850 729	6 400 190



Balanse 2021 Utsikten Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 545 508	-2 033 903
Sum opptjent egenkapital		-1 545 508	-2 033 903
Sum egenkapital	13	-1 543 608	-2 032 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	6 556 999	6 699 730
Borettsinnskudd		1 518 100	1 518 100
Sum langsiktig gjeld		8 075 099	8 217 830
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 853	197 050
Skyldig off. myndigheter		2 165	0
Påløpne renter		58 876	0
Annen kortsiktig gjeld	15	26 344	17 313
Sum kortsiktig gjeld		319 238	214 363
Sum gjeld		8 394 337	8 432 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 850 729	6 400 190
Pantstillelser	16	8 075 099	8 217 830

Sted: _____

Dato: _____

Arne Sandberg
Styreleder_____
Ole Johnny Sukken
Styremedlem_____
Elisabeth Meyn
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 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 opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2021 Utsikten Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	778 848	728 460
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	452 656
3650 Innkrevde felleskostn. renter	118 104	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	300 048	0
Sum	1 197 000	1 181 116

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	-16 716	15 853
5120 Timelønn fra lønssystemet	27 930	0
5150 Påløpne feriepenger	3 994	0
5400 Arbeidsgiveravgift	10 001	4 158
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	563	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	43 000	43 000
Sum	68 772	63 011

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	0
Årets tilgang :	0	0	0	87 500
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 2021 Utsikten Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	9 743	7 274
Sum	9 743	7 274

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig. Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 593	7 013
Sum	11 593	7 013

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	181 514	176 186
Sum	181 514	176 186

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	4 500
Sum	5 625	4 500

Kostnaden på konto 6420 gjelder Bevar HMS lisens.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 267	0
Sum	1 267	0

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	36 392	63 834
6602 Vedlikehold VVS	0	3 245
6603 Vedlikehold elektro	0	1 407
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 364	1 691
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6642 Snekkerarbeid	890	0
Sum	53 646	70 177



Noter årsregnskap 2021 Utsikten Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

Konto 6601 gjelder i hovedsak utskifting av skyvedør, sidefelt, utbedring nedløp og tetting mot mus.

Konto 6613 gjelder innkjøp av sandkasse.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).



Noter årsregnskap 2021 Utsikten Borettslag

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 450	863
Sum	3 450	863

Konto 6714 gjelder honorar vedrørende lønn/styregodtgjørelse.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	3 346	147
7770 Betalingskostnader	957	950
7773 Omkostninger innkreving	203	194
Sum	4 506	1 290

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	16	206
Sum	16	206

Konto 1570 gjelder opptjente renter fra klare finans.



Noter årsregnskap 2021 Utsikten Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 900	0	1 900
Sum innskutt egenkapital	1 900	0	1 900
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 033 903	488 395	-1 545 508
Sum opptjent egenkapital	-2 033 903	488 395	-1 545 508
Sum egenkapital	-2 032 003	488 395	-1 543 608

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 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 62728076521
Lånenummer:	62728076521
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	1.95 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	10 150 000
Lånesaldo 01.01:	6 699 730
Avdrag i perioden:	142 731
Lånesaldo 31.12:	6 556 999
Saldo 5 år frem i tid:	5 037 787

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728076521	19	345 105	6 556 995



Noter årsregnskap 2021 Utsikten Borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	1 327	597
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	3 994	0
2980 Andre påløpte kostnader	21 023	16 716
Sum	26 344	17 313

Konto 2980 gjelder påløpte leverandørfakturaer.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	6 556 999
Innskuddskapital	1 518 100
Boligselskapets pantsikrede gjeld	8 075 099
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 594 391

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



Resultat og balanse med noter for Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten Borettslag

Styreleder	Arne Sandberg (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Elisabeth Meyn (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Ole Johnny Sukken (sign.)	19.04.2022



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Utsikten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - utsikten Borettslag

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.

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 25. april 2022
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor