



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 642 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		917 351	915 624
Sum inntekter		917 351	915 624
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		702 732	582 698
Sum kostnader		736 962	605 518
Driftsresultat		180 389	310 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 200	1 254
Sum finansinntekter		2 200	1 254
Annen finanskostnad		159	7 528
Sum finanskostnader		159	7 528
Netto finans		2 041	-6 274
Ordinært resultat før skattekostnad		182 430	303 831
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 430	303 831
Årsresultat		182 430	303 831
Totalresultat		182 430	303 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 430	303 831
Sum overføringer og disponeringer		182 430	303 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 174	3 405
Sum fordringer		53 174	3 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		516 049	384 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		516 049	384 203
Sum omløpsmidler		569 223	387 608
SUM EIENDELER		569 223	387 608

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		550 577	368 147
Sum opptjent egenkapital		550 577	368 147
Sum egenkapital		550 577	368 147
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 083
Leverandørgjeld		4 480	4 212
Annen kortsiktig gjeld		14 166	14 166
Sum kortsiktig gjeld		18 646	19 461
Sum gjeld		18 646	19 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		569 223	387 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495267

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 642 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		917 351	915 624
Sum inntekter		917 351	915 624
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	22 820
Annen driftskostnad		702 732	582 698
Sum kostnader		736 962	605 518
Driftsresultat		180 389	310 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 200	1 254
Sum finansinntekter		2 200	1 254
Annen finanskostnad		159	7 528
Sum finanskostnader		159	7 528
Netto finans		2 041	-6 274
Ordinært resultat før skattekostnad		182 430	303 831
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 430	303 831
Årsresultat		182 430	303 831
Totalresultat		182 430	303 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 430	303 831
Sum overføringer og disponeringer		182 430	303 831



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 174	3 405
Sum fordringer		53 174	3 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		516 049	384 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		516 049	384 203
Sum omløpsmidler		569 223	387 608
SUM EIENDELER		569 223	387 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		550 577	368 147
Sum opptjent egenkapital		550 577	368 147



Sum egenkapital	550 577	368 147
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 083
Leverandørgjeld	4 480	4 212
Annen kortsiktig gjeld	14 166	14 166
Sum kortsiktig gjeld	18 646	19 461
Sum gjeld	18 646	19 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	569 223	387 608



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Utsikten Boligsameie

22. mai 2023

Selskapsnummer: 4327





Velkommen til årsmøte i Utsikten Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 19:00, i Sofiemyr kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innkommet forslag - snøfreser
5. Innkommet forslag - El-bil lading
6. Valg av Tillitsvalgte
7. Endring av vedtektene
8. Komiteer
9. Prosjekt Nytt Tak

Med vennlig hilsen,

Styret i Utsikten Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

- a) Knut H. Ousdal velges som møteleder
- b) Stemmeberettigede avgjøres av fullmakter og signerte tilstedeværende.
- c) Line Storhaug velges til å føre protokoll. Hilde Ulvesli velges til å undertegne protokoll
- d) Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 182.430 overføres til egenkapital



Vedlegg

1. 4.6 BDO Revisjonsberetning 2022 - 4327 - Utsikten Boligsameie - 4 mai 2023.pdf
2. Årsrapport- 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er i budsjettet foreslått satt til kr 30.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000

Sak 4

Innkomet forslag - snøfreser

Forslag fremmet av:

Nina Rismyhr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn følgende forslag til styret:

Det foreslås å gå til innkjøp av snøfreser til felles bruk, da det tidvis er mye snø som legger seg i veiene og på parkeringsplassen før det blir brøytet.

Styrets innstilling

Styret synes dette er en god ide, men det krever at det er plass for oppbevaring, samt en rutine for håndtering/lån.

Styret ser også at det er flere fellesområder med gressplen og at det hadde vært naturlig å ha en felles gressklipper også. Samme som over med oppbevaring og bruk gjelder for gressklipper også.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en gruppe som utreder muligheter for oppbevaring, samt lager forslag til retningslinjer for bruk. Styret vedtar saken i senere styremøte.



Sak 5

Innkommet forslag - El-bil lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i ca 1/2 år hatt betalingsløsning for elbil-lading. Betalingsløsninger krever at hver bruker legger inn et kredittkort som operatøren Charge365 trekker fra den 10. i påfølgende mnd ut fra forbruk mnd før. Denne løsningen koster 15% i tillegg til strømprisen. Det finnes mulighet for at vi styrer dette selv, ved at OBOS sender faktura til hver bruker basert på forbruk foregående mnd.

Styret ønsker en diskusjon på Årsmøtet om hva man ønsker videre.

Forslag til vedtak

Fremmes i møtet basert på basert på diskusjon.

Sak 6

Valg av Tillitsvalgte

Styret består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. I år skal det velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder Knut H. Ousdal og styremedlem Line Storehaug er ikke på valg i år.

Valgkomiteen har innstilt Erik Rasmussen som nytt styremedlem for 2023-2025, i tillegg til gjenvalg av varamedlem Kari Stensli og Ola Skarderud.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Rasmussen
Velges for 2 år 2023-2025

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Stensli



- Ola Skarderud

Sak 7

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Takgruppen har ved gjennomgang av leilighetene sett at det er behov for å tydeliggjøre den enkelte sameiers ansvar for eget arbeid som utføres på fellesarealene, herunder byggets konstruksjon.

Forslag til vedtak

Styret foreslår nytt punkt (7) i vedtektenes pkt. 3-1 Rett til bruk: Sameiere kan ikke utføre arbeider som påvirker bygningens bærende konstruksjon uten godkjenning fra styret og eventuelle relevante myndigheter. Sameiere er ansvarlige for å utføre vedlikehold og eventuelle endringer på en forsvarlig og trygg måte, og må bruke kvalifiserte fagfolk ved behov. Styret har rett til å pålegge sameiere å tilbake stille endringer som ikke er godkjent. Endringen gjelder ikke for nødvendige arbeider som forbedrer bygningens sikkerhet og funksjonalitet, og som er godkjent av styret og eventuelle relevante myndigheter. Gammelt pkt (7) blir nytt pkt (8).

Sak 8

Komiteer

Komiteene velges for 1 år av gangen

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elin Thingnæs
- Nina Rismyhr

Valg av 3 takgruppe Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som takgruppe:

- Ola Skarderud
- Peter Strøm
- Petter Johansen



Valg av 3 festkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomite:

- Benedicte Strøm
- Ingrid Merete Terjesen
- Torill Havnø

Sak 9

Prosjekt Nytt Tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Takgruppen vil presentere status i prosjektet, hva som er gjort, hvilke utfordringer man ser, peke på mulige løsningsalternativ og orientere om tentativ fremdrift.

Styret vil redegjøre for de juridiske aspekter ved prosjektet for sameiet og den enkelte sameier.

Det er ønskelig med en åpen og god diskusjon om alle sider av prosjektet og at styret jobber videre med de synspunkter som kommer frem.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret/takgruppen jobbe videre med prosjektet og innkalle til et orienteringsmøte når flere forhold er avklart.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Utsikten Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Penneo Dokumentnr: XF6P3-GTTDP-7EG2W-83U4J-40BC6-67G01



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XFGP3-GTTDP-7EG2W-83U4J-40BC6-67G01



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-04 06:21:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XFGP3-GTTDP-7EG2W-83U4J-40BC6-67G01

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).

Vedlegg 1

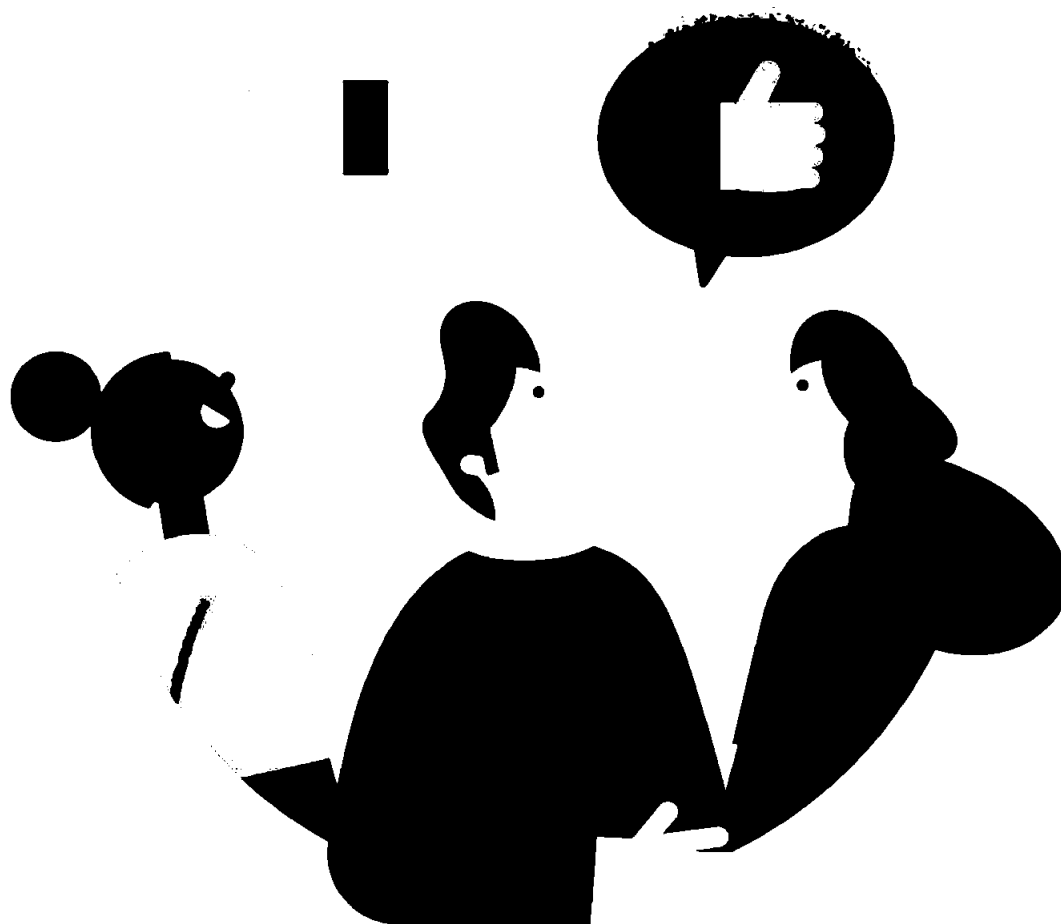
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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/validator>

4.6 BDO Revisjonsberetning 2022 - 4327 - Utvalgte bilagsamene - 1. mai 2023.pdf



Årsmøte 2023

4327 Utsikten Boligsameie





Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Utsikten Boligsameie
avholdes Mandag 22. Mai 2023 kl. 19.00 i Sofiemyr kirke

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkjøp av snøfreser og gressklipper.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Sofiemyr, 10.05.2023
Styret i Utsikten Boligsameie

Knut H Ousdal Line Storehaug Jens Peter Strøm

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut H	Bjørnstjerne	2022-2024
Styrem	Line	Bjørnstjerne	2022-2024
Styrem	Jens Peter	Bjørnstjerne	2021-2023
Varamer	Ola	Bjørnstjerne	2022-2023
Varamer	Kari Stensli	Bjørnstjerne	2022-2023

Valgperiode

Valgkomiteen

Nina Rismyhr	Bjørnstjerne	2022-2023
Elin Thingnæs	Bjørnstjerne	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post utsiktenboligsameie@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Utsikten Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986642021, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

249 614

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Utsikten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon



Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 6 ordinære styremøter siden sist årsmøte, samt flere avklaringer på mail og telefon. Styremøtene er gjennomført digitalt. Takgruppa har deltatt på 3 møter med styret når takprosjektet er diskutert.

Styret har jobbet med følgende saker:

- **Takprosjektet** - Takgruppen har i samarbeid med konsultentselskapet WSP utarbeidet en rapport som redegjør for dagens bæreevne i taket og sett på muligheter ifm bytting av tak. Takgruppen har kartlagt alle leilighetene mtp endringer som er utført i de ulike etasjene og om kan påvirke bæreevnen. Styret er meget godt fornøyd med det store arbeidet Takgruppen har nedlagt så langt. Fremdriften i prosjektet har vært noe mindre enn det styret så for seg, men dette skyldes prosjektets kompleksitet, og forhold hos konsultentselskapet. Det bebudede fellesmøte før årsmøtet var derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre, men saken tas opp som egen sak på årsmøtet.
- Tradisjonell **Dugnad** er gjennomført på vårparten og det som alltid godt fremmøte
- **Beising av garasjene** ble gjennomført med stor iver og deltagelse fra sameierne og hver garasjerekke organiserte beisingen.
- **Betalingsløsning for EI-billader** er etablert, men kom senere igang enn planlagt. Styret vil vurdere om ordningen med automatisk trekk er unødvendig kostbar, bl.a. sammenlignet med praksis i andre sameier.
- **Lys med bevegelsesdetektor** er montert ved søppelcontainerne. Fungerer bra.
- **Julegrantenning** ble gjennomført 1. søndag i advent.
- **Gjennomgang av brannsikkerhet** i leilighetene gjøres regelmessig hvert 5. år av firma Norsk Brannvern. Årets rapport viste at det er en del mangler med brannslukkingsutstyr og brannvarslere. Styret vil følge dette opp nærmere etter ny gjennomgang nå i juni.
- **«Barn leker»-skilt** er satt opp ved innkjøring til sameiet. Relativt ofte er det leveranser med store biler som kjører ned gangveien, noe som kan skape farlige situasjoner.
- **Skilt med Parkering forbudt nær utkjørselen** er etablert for å hindre parkering som kan skape farlige situasjoner, spesielt vinterstid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 917 351,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 736 962,-.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 550 577,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbruk av vann- og avløp faktureres sameiet som er øket med 25,43% fra 01.01.2023

Abonnementgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 9 179,-

- Abonnement vann kr 2 660,-
- Abonnement avløp kr 3 830,-
- Renovasjon felles kr 2 689,-

Gebyret betales med et terminbeløp på kr 2 462,75,- med forfall 20.03, 20.06, 20.09 og 20.12.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en økning det siste året.

Betalingsløsning for EI-billading tok lengre tid enn forutsatt å få etablert, så derfor er strømforbruket i garasjene høyere enn budsjettet. Dette er nå på plass og refusjon fra de sameierne som bruker ladestruøm vil fremkomme i regnskapet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Boligsameie.

Lån

Utsikten Boligsameie har p.t. ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning er tatt inn som eget vedlegg



UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 642 021, KUNDENR. 4327

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	915 540	915 624	916 000	938 000
Andre inntekter	3	1 811	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		917 351	915 624	916 000	938 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-2 820	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-20 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 671	-5 665	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-69 400	-67 250	-69 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-101 634	-6 445	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-48 812	-20 674	-150 000	-132 000
Forsikringer		-103 354	-92 335	-105 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-214 038	-248 221	-167 000	-188 000
Energi/fyring		-40 244	-37 834	-30 000	-30 000
TV-anlegg/ bredbånd		-96 747	-90 506	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-19 832	-13 767	-22 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-736 962	-605 518	-695 000	-747 000
DRIFTSRESULTAT		180 389	310 106	221 000	191 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 200	1 254	0	0
Finanskostnader	12	-159	-7 528	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 041	-6 275	-1 000	0



8

Utsikten Boligsameie

ÅRSRESULTAT	182 430	303 831	220 000	191 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	182 430	303 831		



UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 642 021, KUNDENR. 4327

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 405
Forskuddsbetalte kostnader		53 174	0
Driftskonto OBOS-banken		262 348	182 221
Sparekonto OBOS-banken		253 701	201 982
SUM OMLØPSMIDLER		569 223	387 608
<hr/>			
SUM EIENDELER		569 223	387 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		550 577	368 147
SUM EGENKAPITAL		550 577	368 147
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 166	14 166
Leverandørgjeld		4 480	4 212
Påløpte renter		0	4
Påløpte avdrag		0	1 079
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 646	19 461
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		569 223	387 608



10

Utsikten Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Nordre Follo, 27. april 2023

Styret i Utsikten Boligsameie

Knut H Ousdal/s/

Jens Peter Strøm/
s/

Line Storehaug/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	915 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	915 540

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Charge365	1 811
SUM ANDRE INNETEKTER	1 811

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 671.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -71

WSP Norge AS -101 563

SUM KONSULENTHONORAR -101 634

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring -18 995

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -5 836

Kostnader dugnader -23 981

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -48 812

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -214 038

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -214 038

NOTE: 10

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-820
Snørydding	-14 977
Andre fremmede tjenester	-480
Trykksaker	-244
Andre kontorkostnader	-382
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 829
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 832

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 719
SUM FINANSINTEKTER	2 200

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-159
SUM FINANSKOSTNADER	-159



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 558459. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



4327 Utsikten Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 4327 **Selskapsnavn:** Utsikten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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