



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 616 471
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elemano Fosserud Da Silva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 251 732	2 159 680
Sum inntekter		2 251 732	2 159 680
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	96 516	87 321
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 407 231	1 320 749
Sum kostnader		1 503 748	1 408 071
Driftsresultat		747 984	751 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		25 432	6 215
Sum finansinntekter		25 432	6 215
Annen finanskostnad		208 460	126 235
Sum finanskostnader		208 460	126 235
Netto finans		-183 028	-120 020
Ordinært resultat før skattekostnad		564 957	631 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		564 957	631 590
Årsresultat		564 956	631 589
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		564 956	631 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	5 425 209	5 425 209
Maskiner og anlegg	7	222 363	0
Sum varige driftsmidler		5 647 572	5 449 742
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	940 736	817 795
Sum finansielle anleggsmidler		940 736	817 795
Sum anleggsmidler		6 588 308	6 267 537
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		154 978	146 192
Sum fordringer		154 978	146 193
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		467 198	488 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		467 198	488 906
Sum omløpsmidler		622 177	635 099
SUM EIENDELER		7 210 485	6 902 635
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	3 600	3 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 538 717	1 973 762
Sum opptjent egenkapital		2 538 717	1 973 762
Sum egenkapital	10	2 542 317	1 977 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	3 921 751	4 240 896
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	588 000	588 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 509 751	4 828 896
Sum langsiktig gjeld		4 509 751	4 828 896
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 871	93 480
Skyldige offentlige avgifter		860	2 898
Annen kortsiktig gjeld		3 685	0
Sum kortsiktig gjeld		158 416	96 378
Sum gjeld		4 668 167	4 925 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 210 485	6 902 635



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394734

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 616 471
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elemano Fossrud Da Silva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 251 732	2 159 680
Sum inntekter		2 251 732	2 159 680
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	96 516	87 321
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 407 231	1 320 749
Sum kostnader		1 503 748	1 408 071
Driftsresultat		747 984	751 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		25 432	6 215
Sum finansinntekter		25 432	6 215
Annen finanskostnad		208 460	126 235
Sum finanskostnader		208 460	126 235
Netto finans		-183 028	-120 020
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		564 957	631 590
Årsresultat		564 956	631 589
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		564 956	631 589



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	5 425 209	5 425 209
Maskiner og anlegg	7	222 363	0
Sum varige driftsmidler		5 647 572	5 449 742

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	940 736	817 795
Sum finansielle anleggsmidler		940 736	817 795

Sum anleggsmidler		6 588 308	6 267 537
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		154 978	146 192
Sum fordringer		154 978	146 193

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		467 198	488 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		467 198	488 906

Sum omløpsmidler		622 177	635 099
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		7 210 485	6 902 635
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	2 538 717	1 973 762
Sum opptjent egenkapital		2 538 717	1 973 762

Sum egenkapital	10	2 542 317	1 977 362
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	3 921 751	4 240 896
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	588 000	588 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 509 751	4 828 896
Sum langsiktig gjeld		4 509 751	4 828 896
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 871	93 480
Skyldige offentlige avgifter		860	2 898
Annen kortsiktig gjeld		3 685	0
Sum kortsiktig gjeld		158 416	96 378
Sum gjeld		4 668 167	4 925 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 210 485	6 902 635



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 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. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	538 721	465 220
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	564 956	631 589
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 702	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-203 532	-24 533
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-319 145	-440 381
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-122 941	-93 175
C: Årets endring disponible midler	-74 961	73 501
D: Disponible midler 31.12.	463 760	538 721
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	452 051	522 075

Fjordutsikten Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 697 328	1 575 792	1 697 400	1 936 000
Innkrevde felleskostnader renter		183 600	103 968	183 500	234 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		347 904	465 120	348 000	182 000
Andre inntekter		22 900	14 800	9 600	22 800
Sum inntekter		2 251 732	2 159 680	2 238 500	2 374 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 819	6 697	7 000	10 000
Styrehonorar	2	65 000	60 000	60 000	65 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 927	10 791	12 000	12 700
Forretningsførerhonorar		89 688	86 214	90 000	94 000
Teknisk forvaltningsavtale		21 060	18 641	20 000	22 000
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	7 200
Kontigent NBBL		4 320	4 104	4 300	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 320	4 500	4 800
Andre lønnskostnader	3	19 589	16 530	25 000	25 000
Brøyting - strøing		31 750	23 250	30 000	32 000
Vedlikehold	4	74 635	80 902	180 000	80 000
Serviceavtaler		9 975	9 683	12 000	12 000
Kabel-tv		240 224	218 268	235 000	250 000
Forsikring		68 947	61 558	66 000	74 000
Kommunale avgifter		542 916	496 764	520 000	570 000
Energi, strøm		222 593	236 528	240 000	240 000
Renhold, fellesareal		53 832	48 165	54 000	54 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		1 354	171	20 000	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	322	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		66	0	0	0
Andre driftskostnader	5	16 900	15 126	30 000	30 000
Bomiljø		2 715	2 837	0	0
Avskrivninger	6	5 702	0	0	22 800
Sum driftskostnader		1 503 748	1 408 071	1 617 000	1 630 000
Driftsresultat		747 984	751 609	621 500	744 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		25 432	6 215	18 000	12 000
Rentekostnad		208 460	126 235	183 500	234 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-183 028	-120 020	-165 500	-222 000
Årsresultat		564 956	631 589	456 000	522 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		564 956	631 589	0	0
Sum overføringer		564 956	631 589	0	0

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	5 266 259	5 266 259
Tomter	8, 13	158 950	158 950
Andre driftsmidler	7	222 363	0
Anleggsmidler under oppbygging		0	24 533
Sum varige driftsmidler		5 647 572	5 449 742
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	940 736	817 795
Sum finansielle anleggsmidler		940 736	817 795
Sum anleggsmidler		6 588 308	6 267 537
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 709	16 645
Andre leierestanser		3 290	3 360
Periodisert kostnad		139 979	126 187
Sum fordringer		154 978	146 193
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		467 198	488 906
Sum bankinnskudd og liknende		467 198	488 906
Sum omløpsmidler		622 177	635 099
SUM EIENDELER		7 210 485	6 902 635

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
Oppjent egenkapital	10	2 538 717	1 973 762
Sum egenkapital	10	2 542 317	1 977 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	3 921 751	4 240 896
Borettsinnskudd	12, 13	588 000	588 000
Sum langsiktig gjeld		4 509 751	4 828 896
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		-40	0
Leverandørgjeld		153 871	93 480
Skyldig off. myndigheter		860	2 898
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 839	0
Påløpne renter		1 886	0
Sum kortsiktig gjeld		158 416	96 378
Sum gjeld		4 668 167	4 925 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 210 485	6 902 635

Porsgrunn 31.12.2023
Fjordutsikten Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Elemano Fossrud Da Silva
Leder

Mette Hovinbøle
Styremedlem

Maria Skaraas
Styremedlem

Fjordutsikten Borettslag



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	8 819	6 697
Sum	8 819	6 697

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	65 000	60 000
Sum	65 000	60 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Lønn til ansatte	17 750	15 000
5150 Opptjente feriepenger	1 839	1 530
Sum	19 589	16 530

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	11 344	11 746
6602 Vedlikehold VVS	31 489	10 595
6603 Vedlikehold av el.anlegg	11 586	44 763
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 526	5 798
6630 Egenandel skader	0	8 000
6645 Drift av ladeanlegg for El bil	17 691	0
Sum	74 635	80 902

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 437	0
6462 Containerleie, søppeltømming	7 730	8 285
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 950	1 875
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 389	2 037
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 746	2 281
Sum	16 900	15 126

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	5 702	0
Sum	5 702	0



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 7 - Andre driftsmidler

	El-bil infrastruktur 2023
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	228 065
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	228 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 702
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	222 363
Årets avskrivninger :	5 702
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 266 259	158 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 266 259	158 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 266 259	158 950
Anskaffelsesår :	1970	1970
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	940 736	817 795
Sum	940 736	817 795

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



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	2 538 717	1 973 762
Sum	2 542 317	1 977 362

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)	
Lånenummer:	12136160662	11436946 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	1998
Rentesats:	5,85 %	3,873 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038	29.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	2 358 000
Lånesaldo 01.01:	4 102 863	138 033
Avdrag i perioden:	181 112	138 033
Lånesaldo 31.12:	3 921 751	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 909 457	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	113 102	1 357 224
	24	106 855	2 564 520

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	13	588 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 921 751	4 240 896
Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	4 509 751	4 828 896
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	158 950	158 950
Bygninger, garasjer og boder	5 266 259	5 266 259
Sum	5 425 209	5 425 209

Fjordutsikten Borettslag



Resultat og balanse med noter for Fjordutsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjordutsikten Borettslag

Styreleder	Elemano Fossrud Da Silva (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Mette Hovinbøle (sign.)	07.02.2024



Styret i Fjordutsikten Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Onsdag 13.03.2024 kl.18:00

Oppholdsrom i kjelleren i blokk 11. Inngang 11c.

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 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 (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

7. Valg av valgkomite

8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00

9. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)



Ikke kommet noen saker fra andelseiere

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 Fjordutsikten Borettslag for 2023

Generell informasjon

Fjordutsikten Borettslag 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 Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Elemano Fossrud Da Silva, Viervegen 18
Styremedlem, Mette Hovinbøle, Hvalenvegen 9 C
Styremedlem, Maria Skaraas, Hvalenvegen 9 A
Varamedlem, Siri Pettersen, Hvalenvegen 11 C
Varamedlem, Karin Merkesdal, Hvalenvegen 11 B

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

De som står på valg er samtlige utenom Maria Skaraas.

Det sittende styret stiller til gjenvalg.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 30 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 4 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

De viktigste sakene vi har jobbet med dette året har vært elbillade stasjoner som nå er oppe å går. (For å bli "invitert" inn i lading trenger vi i styret fullt navn og epostadresse)

Vi har også forsøkt å få satt i gang prosjektet med tak og vinduer men ser oss nødt til å utsette dette et år til. Dette på grunn av at vi prøver å unngå en for stor økning i felleskostnader på kort tid. Vi har derfor økt felleskostnader nå med ca 310 i mnd for å bygge opp en større konto mot prosjektet samt forberede dere beboere på en større felleskostnad.

Fremtidsplaner

Se på mulighetene for vedlikehold av tak og vinduer med oppstart i 2025.

Vedlikehold, organisering av dugnad, og ta tak i saker som dukker opp fortløpende gjennom året.

Det har pr 07.02.24 ikke dukket opp eventuelt saker. Er det derimot noe dere sitter inne med send oss gjerne en mail eller melding og ta det med på generalforsamlingen.



Årsmeldingen er godkjent av styret 07.02.2024



Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 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. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	538 721	465 220
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	564 956	631 589
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 702	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-203 532	-24 533
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-319 145	-440 381
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-122 941	-93 175
C: Årets endring disponible midler	-74 961	73 501
D: Disponible midler 31.12.	463 760	538 721
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	452 051	522 075



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 697 328	1 575 792	1 697 400	1 936 000
Innkrevde felleskostnader renter		183 600	103 968	183 500	234 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		347 904	465 120	348 000	182 000
Andre inntekter		22 900	14 800	9 600	22 800
Sum inntekter		2 251 732	2 159 680	2 238 500	2 374 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 819	6 697	7 000	10 000
Styrehonorar	2	65 000	60 000	60 000	65 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 927	10 791	12 000	12 700
Forretningsførerhonorar		89 688	86 214	90 000	94 000
Teknisk forvaltningsavtale		21 060	18 641	20 000	22 000
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	7 200
Kontigent NBBL		4 320	4 104	4 300	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 320	4 500	4 800
Andre lønnskostnader	3	19 589	16 530	25 000	25 000
Brøyting - strøing		31 750	23 250	30 000	32 000
Vedlikehold	4	74 635	80 902	180 000	80 000
Serviceavtaler		9 975	9 683	12 000	12 000
Kabel-tv		240 224	218 268	235 000	250 000
Forsikring		68 947	61 558	66 000	74 000
Kommunale avgifter		542 916	496 764	520 000	570 000
Energi, strøm		222 593	236 528	240 000	240 000
Renhold, fellesareal		53 832	48 165	54 000	54 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 354	171	20 000	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	322	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		66	0	0	0
Andre driftskostnader	5	16 900	15 126	30 000	30 000
Bomiljø		2 715	2 837	0	0
Avskrivninger	6	5 702	0	0	22 800
Sum driftskostnader		1 503 748	1 408 071	1 617 000	1 630 000
Driftsresultat		747 984	751 609	621 500	744 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		25 432	6 215	18 000	12 000
Rentekostnad		208 460	126 235	183 500	234 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-183 028	-120 020	-165 500	-222 000
Årsresultat		564 956	631 589	456 000	522 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		564 956	631 589	0	0
Sum overføringer		564 956	631 589	0	0

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	5 266 259	5 266 259
Tomter	8, 13	158 950	158 950
Andre driftsmidler	7	222 363	0
Anleggsmidler under oppbygging		0	24 533
Sum varige driftsmidler		5 647 572	5 449 742
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	940 736	817 795
Sum finansielle anleggsmidler		940 736	817 795
Sum anleggsmidler		6 588 308	6 267 537
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 709	16 645
Andre leierestanser		3 290	3 360
Periodisert kostnad		139 979	126 187
Sum fordringer		154 978	146 193
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		467 198	488 906
Sum bankinnskudd og liknende		467 198	488 906
Sum omløpsmidler		622 177	635 099
SUM EIENDELER		7 210 485	6 902 635



Balanse pr 31.12.23 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
Oppjent egenkapital	10	2 538 717	1 973 762
Sum egenkapital	10	2 542 317	1 977 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	3 921 751	4 240 896
Borettsinnskudd	12, 13	588 000	588 000
Sum langsiktig gjeld		4 509 751	4 828 896
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		-40	0
Leverandørgjeld		153 871	93 480
Skyldig off. myndigheter		860	2 898
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 839	0
Påløpne renter		1 886	0
Sum kortsiktig gjeld		158 416	96 378
Sum gjeld		4 668 167	4 925 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 210 485	6 902 635

Porsgrunn 31.12.2023
Fjordutsikten Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Elemano Fossrud Da Silva
Leder

Mette Hovinbøle
Styremedlem

Maria Skaraas
Styremedlem

Fjordutsikten Borettslag



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	8 819	6 697
Sum	8 819	6 697

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	65 000	60 000
Sum	65 000	60 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Lønn til ansatte	17 750	15 000
5150 Opptjente feriepenger	1 839	1 530
Sum	19 589	16 530

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	11 344	11 746
6602 Vedlikehold VVS	31 489	10 595
6603 Vedlikehold av el.anlegg	11 586	44 763
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 526	5 798
6630 Egenandel skader	0	8 000
6645 Drift av ladeanlegg for EI bil	17 691	0
Sum	74 635	80 902

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 437	0
6462 Containerleie, søppeltømming	7 730	8 285
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 950	1 875
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 389	2 037
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 746	2 281
Sum	16 900	15 126

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	5 702	0
Sum	5 702	0



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 7 - Andre driftsmidler

	El-bil infrastruktur 2023
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	228 065
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	228 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 702
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	222 363
Årets avskrivninger :	5 702
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 266 259	158 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 266 259	158 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 266 259	158 950
Anskaffelsesår :	1970	1970
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	940 736	817 795
Sum	940 736	817 795

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



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	2 538 717	1 973 762
Sum	2 542 317	1 977 362

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)	
Lånenummer:	12136160662	11436946 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	1998
Rentesats:	5,85 %	3,873 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038	29.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	2 358 000
Lånesaldo 01.01:	4 102 863	138 033
Avdrag i perioden:	181 112	138 033
Lånesaldo 31.12:	3 921 751	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 909 457	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	113 102	1 357 224
	24	106 855	2 564 520

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	13	588 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 921 751	4 240 896
Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	4 509 751	4 828 896
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	158 950	158 950
Bygninger, garasjer og boder	5 266 259	5 266 259
Sum	5 425 209	5 425 209



Resultat og balanse med noter for Fjordutsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjordutsikten Borettslag

Styreleder	Elemano Fossrud Da Silva (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	07.02.2024
Styremedlem	Mette Hovinbøle (sign.)	07.02.2024



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fjordutsikten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordutsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 avvikle borettslaget eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13.02.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: BIKCX-PY50J-6WYLA-0N2X2-C0G2X-W4GGD



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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 17:10:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BIKCX-PY5OU-6WYLA-0N2X2-COG2X-W46GD

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/validator>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fjordutsikten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordutsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 avvikle borettslaget eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13.02.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: BIKCX-PIY5OU-6WYLA-0N2X2-COG2X-W4GGD



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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 17:10:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BIKCX-PY5OU-6WYLA-0N2X2-COG2X-W46GD

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/validator>