



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 965 879 | 917 351 |
| Sum inntekter | | 965 879 | 917 351 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 588 643 | 702 732 |
| Sum kostnader | | 622 873 | 736 962 |
| Driftsresultat | | 343 006 | 180 389 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 018 | 2 200 |
| Sum finansinntekter | | 12 018 | 2 200 |
| Annen finanskostnad | | | 159 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 159 |
| Netto finans | | 12 018 | 2 041 |
| Resultat før skattekostnad | | 355 024 | 182 430 |
| Årsresultat | | 355 024 | 182 430 |
| Totalresultat | | 355 024 | 182 430 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 355 024 | 182 430 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 355 024 | 182 430 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 10 135 | 53 174 |
| Sum fordringer | | 10 135 | 53 174 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 916 896 | 516 049 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 916 896 | 516 049 |
| Sum omløpsmidler | | 927 032 | 569 223 |
| SUM EIENDELER | | 927 032 | 569 223 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 905 601 | 550 577 |
| Sum opptjent egenkapital | | 905 601 | 550 577 |
| Sum egenkapital | | 905 601 | 550 577 |
| 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 | | | |
| Leverandørgjeld | | 10 320 | 4 480 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 110 | 14 166 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 21 430 | 18 646 |
| Sum gjeld | | 21 430 | 18 646 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 927 032 | 569 223 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 508708

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 965 879 | 917 351 |
| Sum inntekter | | 965 879 | 917 351 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 588 643 | 702 732 |
| Sum kostnader | | 622 873 | 736 962 |
| Driftsresultat | | 343 006 | 180 389 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 018 | 2 200 |
| Sum finansinntekter | | 12 018 | 2 200 |
| Annen finanskostnad | | | 159 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 159 |
| Netto finans | | 12 018 | 2 041 |
| Resultat før skattekostnad | | 355 024 | 182 430 |
| Årsresultat | | 355 024 | 182 430 |
| Totalresultat | | 355 024 | 182 430 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 355 024 | 182 430 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 355 024 | 182 430 |



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| 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 | | 10 135 | 53 174 |
| Sum fordringer | | 10 135 | 53 174 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 916 896 | 516 049 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 916 896 | 516 049 |
| Sum omløpsmidler | | 927 032 | 569 223 |
| SUM EIENDELER | | 927 032 | 569 223 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 905 601 | 550 577 |
| Sum opptjent egenkapital | | 905 601 | 550 577 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | 905 601 | 550 577 |
| 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 | | |
| Leverandørgjeld | 10 320 | 4 480 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 110 | 14 166 |
| Sum kortsiktig gjeld | 21 430 | 18 646 |
| Sum gjeld | 21 430 | 18 646 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 927 032 | 569 223 |



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



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4327

Utsikten Boligsameie



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:

27. mai 2024 kl. 19:00, 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Endring av sameiebrøk
9. Innkjøp av hjertestarter
10. Takprosjektet
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Utsikten Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Knut H. Ousdal som møteleder

Forslag til vedtak

Knut H. Ousdal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Line Storehaug valgt. Som protokollvitne ble Bjørn-Helge Haugen valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling er sendt innen fristen og med de formalia som kreves.
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

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 overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås økt med kr. 10.000 på grunn av økt arbeidsmengde og tidsbruk i året som har gått. Styrets godtgjørelse er fortsatt under gjennomsnittet for sameier tilknyttet OBOS. Fordeling blir som før 50% til leder og 25% til hver av de to styremedlemmene.

Styret foreslår også at Takgruppen får en godtgjørelse på kr. 15.000 til fordeling med 1/3 til hver pga tidsbruk ifm prosjektet.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.



Godtgjørelse til Takgruppen settes til kr. 15.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000. Takgruppen får en godtgjørelse på kr. 15.000.

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak 1. Endring av vedtekter (2/3-flertall)

Saken var oppe til behandling på Årsmøtet i 2023 og ble besluttet utsatt til teksten var sjekket ut med advokat. Dette er nå gjort og vi har fått aksept for teksten.

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).

Styrets innstilling

Sak 1: Styret innstiller på at vedtektene endres som foreslått

Forslag til vedtak

Sak 1. Vedtektene endres som foreslått.

Sak 8

Endring av sameiebrøk

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av Hilde Ulvesli på oppfordring fra flere sameiere i informasjonsmøte 18. mars.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak 2. Endring av sameiebrøk.

Det har kommet spørsmål/forslag til årsmøtet om styret har vurdert å se på sameiebrøken ut fra følgende forhold: Det ble kommentert på informasjonsmøtet om Takprosjektet at flere har økt boareal ved påbygg og/eller utnyttet kjeller. Nytt tak kan gi muligheter for å heve taket for å få mer areal. Det føles ikke riktig at



leiligheter med endret størrelse skal ha lik sameiebrøk som før utvidelse. Sameiebrøken ligger til grunn for fordeling av felleskostnadene og ble opprinnelig fastsatt på bakgrunn av areal.

Styrets innstilling

Sak 2: Styret vil fremheve at det å endre sameiebrøken ikke er noe som gjøres ofte, men det kan gjøres dersom forutsetningen for den opprinnelige sameiebrøken endres. Styret ser at det kan argumenteres begge løsninger og ønsker at det stemmes over om dette er noe det nye styret skal jobbe med videre, for å se om forslaget om å endre sameiebrøken har nødvendig tilslutning.

Forslag til vedtak

Sak 2. Styret bes om å utrede hvilke konsekvenser det har for sameiet å endre sameiebrøken når areal i en leilighet økes, og legge dette frem som en sak på et ekstraordinært årsmøte, der det avklares hvorvidt sameiebrøken skal endres.

Sak 9

Innkjøp av hjertestarter

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av Ingunn Holm.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 3. Innkjøp av hjertestarter.

Følgende forslag er mottatt fra Ingunn Kristensen Holm: Foreslår at boligsameiet kjøper inn en hjertestarter som kan henges opp på en yttervegg, lett tilgjengelig for alle. Det finnes flere på markedet.

Blostrupmoen har en som kan leveres med varmeskap. Kan f.eks. henges opp på veggen ved søppelcontainerne.

Som kjent kan en slik være avgjørende i kritiske situasjoner ved hjertestans. Den kan også registreres i registeret over hjertestartere, og dermed være tilgjengelig for nabolaget.

Pris er avhengig av type, men ligger trolig på 8-15.000.

Styrets innstilling

Sak 3: Styret finner det ikke naturlig at sameiet skal ha egen hjertestarter. Dette er mer vanlig på arbeidsplasser. Vi har sjekket med andre sameier i nærheten og det virker ikke som dette er vanlig. Vi har fått tilbud fra Blostrupmoen og kostnad vil være ca. 20.000 i anskaffelse m/skap og elektriker, og 10.500 i drift pr.år. Det er ikke avsatt midler til dette i årets budsjett.

Forslag til vedtak

Sak 3. Det kjøpes ikke inn hjertestarter til sameiet.



Sak 10

Takprosjektet

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Det vises til informasjonsmøte 18. mars 2023, der det ble

A) orientert om fremdriften i prosjektet, og

B) åpnet for å diskutere om sameiet ville akseptere at enkeltleiligheter skulle gis anledning til å søke om takopplett slik som det ble illustrert på møtet.

Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt noen nye innspill til Årsmøtet, men åpner som nevnt for at pkt B) diskuteres.

Det stemmes over om enkeltleiligheter skal kunne løfte taket, eller om at dette ikke skal tillates.

Dersom det blir flertall for å tillate dette, må det utarbeides et forslag til felles løsning og en detaljert beskrivelse av hvilke konsekvenser dette får, bl.a. for de andre leilighetene i rekka og for sameiet som helhet.

Styret innstiller på at dette arbeidet må forestås og bekostes av de enkeltleiligheter som ønsker dette.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Takprosjektet
- Mot Takprosjektet

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. Det tillates at enkeltleiligheter kan løfte taket.

2. 2. Dersom Forslag 1 vedtas: Forslaget til løsning må være lik for alle takløft, og en detaljert beskrivelse av hvilke konsekvenser dette får, bl.a. for de andre leilighetene i rekka og for sameiet som helhet legges frem på et årsmøte, eller et ekstraordinært årsmøte.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med følgende innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Knut H. Ousdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kestutis Stikanas

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Stensli
- Ola Skarderud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------|----------------------------|
| Leder | Knut H Ousdal | Bjørnstjerne Bjørnsons 51A |
| Styremedlem | Erik Rasmussen | Bjørnstjerne Bjørnsons 51D |
| Styremedlem | Line Storehaug | Bjørnstjerne Bjørnsons 55E |
| Varamedlem | Ola Skarderud | Bjørnstjerne Bjørnsons 53A |
| Varamedlem | Kari Stensli | Bjørnstjerne Bjørnsons 53C |

Valgkomiteen

| | |
|---------------|----------------------------|
| Nina Rismyhr | Bjørnstjerne Bjørnsons 49A |
| Elin Thingnæs | Bjørnstjerne Bjørnsons 55D |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post utsiktenboligsameie@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 Miglena Todorova.

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 stort sett gjennomført digitalt. Takgruppa har deltatt på møter med styret når takprosjektet er diskutert.

Styret har jobbet med følgende saker:

- **Takprosjektet** er den største og mest ressurskrevende saken styret har jobbet med. Takgruppen har jobbet videre med rapporten fra konsulentselskapet WSP som redegjør for dagens bæreevne i taket og sett på muligheter ifm bytting av tak. Takgruppen har oppdatert kartleggingen av alle leilighetene mtp endringer som er utført i de ulike etasjene og om kan påvirke bæreevnen. Det bebudede fellesmøte var pga manglende avklaringer ikke hensiktsmessig å gjennomføre i 2023, men gjennomføres på nyåret 2024. Styret har deltatt i samtaler og Teamsmøte med WSP og vurdert innkomne tilbud.
- **Seksjonering av garasjene** er tatt opp med OBOS. De mener det i praksis ikke vil være noe å hente på dette, da alle leiligheter har sin dedikerte garasje og at salg ut av sameiet neppe er ønskelig/hensiktsmessig. Det påkommer også en økonomisk kostnad ved seksjonering. Styret har valgt å ikke gå videre med dette.
- **Betalingsløsning for EI-billader** er vurdert og det er innhentet erfaringstall fra andre sameier. Dagens løsning er konkurransedyktig på pris ift å involvere OBOS i fakturering etter forbruk og belastes kun de som bruker laderne.
- **Vedtektsendring vedr. ombygging** Det er sjekket ut med advokat i OBOS at teksten fra forrige årsmøte kan brukes. Saken fremmes igjen på årsmøtet.
- **Ny samarbeidsavtale på brannvern** er inngått med Branverntjenesten AS
- **Brannslukkere i leilighetene er kontrollert** av nytt firma (det gjenstår 5 som ikke hadde satt ut apparatene). Alle håndapparatene i leilighetene ble kontrollert. Styret har innstilt på at sameiet heretter dekker kontroll av 1 apparat pr. leilighet.
- **Ny avtale for TV/Internett** er inngått med Telenor, Frihet-M. Dette gir større valgmulighet enn tidligere og ordningen er rimeligere for de fleste som bruker begge tilbudene. Avtalen ble innført litt forsinket, men sameiet fikk 2 gratis mnd. som kompensasjon. Den enkelte sameier skal derfor ikke betale ordinær TV/Internett for 2024, kun dersom man har bestilt noe utover pakken.
- **Ny strømvtales** med Fortum vedr. garasjeanlegget. Billigere spotprisavtale for bedrifter
- **Skilt med Parkering forbudt nær utkjørselen** ble demontert av kommunen fordi det henvendte seg til offentlig vei. Kommunen satt opp nytt skilt med parkering forbud. Styret har fått oppgitt at dette vil stå oppe i vinterperioden 15.10-15.05 for å bedre brøyteforholdene. Dette skaper problemer med parkering i vinterperioden, og styret har oppfordret alle til å bruke garasjene til bilparkering.
- **Nabovarsel** er også i år mottatt og behandlet for mindre endringer på naboeiendommene
- **Garasjeportene** har har i korte perioder streiket og styret har vær i kontakt med NKOM (Nasjonal kommunikasjonsmyndighet) som sier dette ikke er uvanlig fenomen dersom noe blokkerer frekvensen, f.eks. en fjernkontroll henger seg opp. Styret har derfor ikke iverksatt full teknisk gjennomgang av portene.
- **Vedlikeholdsplan** er gjennomgått og rullert. Planen ligger på Vibbo. Planlagte tiltak er tatt inn i budsjettet bl.a. skal husene beises i 2024.



- **HMS-gjennomgang** er foretatt etter mal fra OBOS på Styrerrommet og rulleres hvert år. Styret har sendt ut informasjon til beboerne og oppfølging av områder i den enkelte leilighet, så som elektrisk anlegg, branner, etc.
- **Snøfreser** er benyttet flittig i vinter, takket være ivrige fresere. Det gjenstår å lage et skjul som kan romme snøfreser og gressklipper, samt en veiledning for stell og bruk.
- **Dugnad** er gjennomført på vårparten og det var som alltid godt fremmøte.
- **Sommerfest** ble avholdt for første gang på mange år, og bortsett fra været så var det vellykket for de som møtte frem.
- **Julegrantenning** ble gjennomført 1. søndag i advent med bra oppmøte i kulda.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 965 879,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 622 873,-.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 905 601,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i tillegg til ordinært vedlikehold beregnet kr 125.000 til større vedlikehold som omfatter:

- Maling av husene. Leie lift
- Sjekking av lekkasjer under husene
- Beise lekeapparatene

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbruk av vann- og avløp faktureres sameiet som er øket med 14,46% fra 01.01.2024.

Abonnementsgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 10 354,-

- | | |
|---------------------|------------|
| • Abonnement vann | kr 2 901,- |
| • Abonnement avløp | kr 4 580,- |
| • Renovasjon felles | kr 2 873,- |

Gebyret betales med et terminbeløp på kr 2 588,50,- med forfall 20.03, 20.06, 20.09 og 20.12.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Kostnader til lading av EL-bil blir refundert fra den enkelte sameier i hht forbruk.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 2024.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnader på 5% fra 01.07.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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.

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 avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 57PMY-SZ11B-3PV3U-PC3EF-GEEBS-4U01E



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 938 406 | 915 540 | 938 000 | 985 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 27 473 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 1 811 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 965 879 | 917 351 | 938 000 | 985 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 230 | -4 230 | -4 000 | -4 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -55 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 807 | -8 671 | -8 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -72 175 | -69 400 | -73 000 | -77 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -39 063 | -101 634 | -50 000 | -100 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -50 883 | -48 812 | -132 000 | -170 000 |
| Forsikringer | | -112 363 | -103 354 | -112 000 | -123 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -127 302 | -214 038 | -188 000 | -193 000 |
| Energi/fyring | | -42 382 | -40 244 | -30 000 | -25 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -102 908 | -96 747 | -100 000 | -158 400 |
| Andre driftskostnader | 9 | -34 759 | -19 832 | -20 000 | -25 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -622 873 | -736 962 | -747 000 | -939 400 |
| DRIFTSRESULTAT | | 343 006 | 180 389 | 191 000 | 45 600 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 12 018 | 2 200 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -159 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 12 018 | 2 041 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 355 024 | 182 430 | 191 000 | 45 600 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 355 024 | 182 430 | | |





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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 53 174 |
| Andre kortsiktige fordringer | 11 | 10 135 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 251 211 | 262 348 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 665 685 | 253 701 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 927 032 | 569 223 |
| SUM EIENDELER | | 927 032 | 569 223 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 905 601 | 550 577 |
| SUM EGENKAPITAL | | 905 601 | 550 577 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 11 110 | 14 166 |
| Leverandørgjeld | | 10 321 | 4 480 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 21 431 | 18 646 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 927 032 | 569 223 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Nordre Follo, 22. april 2024
Styret i Utsikten Boligsameie

Knut H Ousdal/s/

Line Storehaug/s/

Erik Rasmussen/s/



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

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

INNTEKTER

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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 938 406 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 938 406 |

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 807.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -8 594 |
| WSP Norge AS | -30 469 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -39 063 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | 0 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 127 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -37 821 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -6 413 |
| Kostnader dugnader | -1 523 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -50 883 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -127 302 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -127 302 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 000 |
| Driftsmateriell | -12 271 |
| Snørydding | -11 817 |
| Andre fremmede tjenester | -476 |
| Andre kontorkostnader | -780 |
| Bank- og kortgebyr | -3 030 |
| Velferdskostnader | -5 386 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -34 759 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 916 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 102 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 12 018 |

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Charge 365 | 10 135 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 10 135 |





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.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 4327 Selskapsnavn: Utsikten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.