



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Elemano Fosserud Da Silva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 159 680	2 134 548
Sum inntekter		2 159 680	2 134 548
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	87 321	94 865
Annen driftskostnad	1,4,5	1 320 749	1 334 225
Sum kostnader		1 408 071	1 429 090
Driftsresultat		751 609	705 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 215	1 422
Sum finansinntekter		6 215	1 422
Annen finanskostnad		126 235	99 853
Sum finanskostnader		126 235	99 853
Netto finans		-120 020	-98 431
Ordinært resultat før skattekostnad		631 590	607 027
Ordinært resultat etter skattekostnad		631 590	607 027
Årsresultat		631 589	607 027
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		631 589	607 027



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	5 425 209	5 425 209
Sum varige driftsmidler		5 449 742	5 425 209
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	817 795	724 620
Sum finansielle anleggsmidler		817 795	724 620
Sum anleggsmidler		6 267 537	6 149 829
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		146 192	128 219
Sum fordringer		146 193	128 218
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		488 906	403 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		488 906	403 161
Sum omløpsmidler		635 099	531 379
SUM EIENDELER		6 902 635	6 681 208
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 973 762	1 342 172
Sum opptjent egenkapital		1 973 762	1 342 172
Sum egenkapital	8	1 977 362	1 345 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	4 240 896	4 681 277
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	588 000	588 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 828 896	5 269 277
Sum langsiktig gjeld		4 828 896	5 269 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 480	63 207
Skyldige offentlige avgifter		2 898	302
Annen kortsiktig gjeld		0	2 650
Sum kortsiktig gjeld		96 378	66 159
Sum gjeld		4 925 274	5 335 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 902 635	6 681 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 336454

Enheten

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

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: Elemano Fossrud Da Silva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 28.03.2023



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 159 680	2 134 548
Sum inntekter		2 159 680	2 134 548
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	87 321	94 865
Annen driftskostnad	1,4,5	1 320 749	1 334 225
Sum kostnader		1 408 071	1 429 090
Driftsresultat		751 609	705 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 215	1 422
Sum finansinntekter		6 215	1 422
Annen finanskostnad		126 235	99 853
Sum finanskostnader		126 235	99 853
Netto finans		-120 020	-98 431
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		631 590	607 027
Årsresultat		631 589	607 027
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		631 589	607 027



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	5 425 209	5 425 209
Sum varige driftsmidler		5 449 742	5 425 209

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	817 795	724 620
Sum finansielle anleggsmidler		817 795	724 620

Sum anleggsmidler		6 267 537	6 149 829
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		146 192	128 219
Sum fordringer		146 193	128 218

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		488 906	403 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		488 906	403 161

Sum omløpsmidler		635 099	531 379
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		6 902 635	6 681 208
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	1 973 762	1 342 172
Sum opptjent egenkapital		1 973 762	1 342 172

Sum egenkapital	8	1 977 362	1 345 772
------------------------	----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	4 240 896	4 681 277
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	588 000	588 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 828 896	5 269 277
Sum langsiktig gjeld		4 828 896	5 269 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 480	63 207
Skyldige offentlige avgifter		2 898	302
Annen kortsiktig gjeld		0	2 650
Sum kortsiktig gjeld		96 378	66 159
Sum gjeld		4 925 274	5 335 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 902 635	6 681 208



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. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	465 220	423 675
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	631 589	607 027
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-24 533	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-440 381	-484 139
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-93 175	-81 343
C: Årets endring disponible midler	73 501	41 545
D: Disponible midler 31.12.	538 721	465 220
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	522 075	454 175



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 575 792	1 530 000	1 575 600	1 697 400
Innkrevde felleskostnader renter		103 968	106 992	104 000	183 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		465 120	485 856	465 000	348 000
Andre inntekter		14 800	11 700	9 600	9 600
Sum inntekter		2 159 680	2 134 548	2 154 200	2 238 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 697	6 236	6 400	7 000
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 791	11 723	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		86 214	83 754	86 300	90 000
Teknisk forvaltningsavtale		18 641	18 101	18 700	20 000
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	7 200
Kontigent NBBL		4 104	3 888	4 000	4 300
Sikringsfond felleskostnader		4 320	3 888	4 000	4 500
Brøyting - strøing		23 250	16 938	30 000	30 000
Plenklipp		0	0	2 000	0
Andre lønnskostnader	3	16 530	23 142	25 000	25 000
Vedlikehold	4	80 902	217 112	172 000	180 000
Serviceavtaler		9 683	9 424	12 000	12 000
Kabel-tv		218 268	204 381	220 000	235 000
Forsikring		61 558	57 529	62 000	66 000
Kommunale avgifter		496 764	443 340	498 000	520 000
Energi, strøm		236 528	189 445	170 000	240 000
Renhold, fellesareal		48 165	48 947	52 000	54 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		171	0	20 000	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		322	0	0	0
Andre driftskostnader	5	15 126	24 043	30 000	30 000
Bomiljø		2 837	0	0	0
Sum driftskostnader		1 408 071	1 429 090	1 491 600	1 617 000
Driftsresultat		751 609	705 458	662 600	621 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 215	1 422	0	18 000
Rentekostnad		126 235	99 853	104 000	183 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-120 020	-98 431	-104 000	-165 500
Årsresultat		631 589	607 027	558 600	456 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		631 589	607 027	0	0
Sum overføringer		631 589	607 027	0	0

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	5 266 259	5 266 259
Tomter	6, 11	158 950	158 950
Anleggsmidler under oppbygging		24 533	0
Sum varige driftsmidler		5 449 742	5 425 209
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	817 795	724 620
Sum finansielle anleggsmidler		817 795	724 620
Sum anleggsmidler		6 267 537	6 149 829
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 645	11 046
Andre leierestanser		3 360	2 695
Periodisert kostnad		126 187	114 478
Sum fordringer		146 193	128 218
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		488 906	403 161
Sum bankinnskudd og liknende		488 906	403 161
Sum omløpsmidler		635 099	531 379
SUM EIENDELER		6 902 635	6 681 208

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	8	1 973 762	1 342 172
Sum egenkapital	8	1 977 362	1 345 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	4 240 896	4 681 277
Borettsinnskudd	10, 11	588 000	588 000
Sum langsiktig gjeld		4 828 896	5 269 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 480	63 207
Skyldig off. myndigheter		2 898	302
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 142
Påløpne renter		0	508
Sum kortsiktig gjeld		96 378	66 159
Sum gjeld		4 925 274	5 335 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 902 635	6 681 208

Porsgrunn 31.12.2022
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 regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 697	6 236
Sum	6 697	6 236

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	15 000	0
5102 Tidlønn	0	21 000
5150 Opptjente feriepenger	1 530	2 142
Sum	16 530	23 142

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	11 746	112 989
6602 Vedlikehold VVS	10 595	70 139
6603 Vedlikehold av el.anlegg	44 763	30 416
6604 Vedlikehold uteanlegg	5 798	3 569
6630 Egenandel skader	8 000	0
Sum	80 902	217 112

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 649
6462 Containerleie, søppeltømming	8 285	8 604
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 037	1 716
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 281	2 234
7790 Andre kostnader	0	8 325
Sum	15 126	24 043

Note 6 - 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.

Fjordutsikten Borettslag



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	817 795	724 620
Sum	817 795	724 620

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 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	1 973 762	1 342 172
Sum	1 977 362	1 345 772

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB BANK ASA
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)		
Lånenummer:	12136160662	11436946 5	71778021492
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	1998	2002
Rentesats:	4.20 %	1.732 %	2.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038	31.12.2023	30.09.2022
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	2 358 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 309 822	274 139	97 316
Avdrag i perioden:	206 959	136 106	97 316
Lånesaldo 31.12:	4 102 863	138 033	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 048 567	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11436946 5	12	3 981	47 772
	24	3 761	90 264
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	118 325	1 419 900
	24	111 790	2 682 960

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	11	588 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 240 896	4 681 277
Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	4 828 896	5 269 277
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.)	07.02.2023
Styremedlem	Mette Hovinbøle (sign.)	07.02.2023
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	07.02.2023



Styret i Fjordutsikten Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 15.03.2023 kl.18:00
Møtested blir møtelokalet i blokk 11 oppgang c.

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

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

Det er 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 2022

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, Wolfgang Meine, Hvalenvegen 9 C
Varamedlem, Siri Pettersen, Hvalenvegen 11 C

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 26 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 6 sak om godkjenning av andelseiere samt 1 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Generelt vedlikehold. Behandle regnskap og budsjett. Hatt anbudsrunde på elbil lading. Tilrettelagt for ny søppelordning.

Fremtidsplaner

Videre venter vi på å få satt i gang med elbil ladingen. Avtalen er på plass vi venter på byggestart til det er mulig å starte opp.

Vi skal begynne planleggingen for å utbedre tak og vinduer etter at lånet går ut i slutten av året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.02.2023



Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	465 220	423 675
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	631 589	607 027
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-24 533	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-440 381	-484 139
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-93 175	-81 343
C: Årets endring disponible midler	73 501	41 545
D: Disponible midler 31.12.	538 721	465 220
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	522 075	454 175



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 575 792	1 530 000	1 575 600	1 697 400
Innkrevde felleskostnader renter		103 968	106 992	104 000	183 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		465 120	485 856	465 000	348 000
Andre inntekter		14 800	11 700	9 600	9 600
Sum inntekter		2 159 680	2 134 548	2 154 200	2 238 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 697	6 236	6 400	7 000
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 791	11 723	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		86 214	83 754	86 300	90 000
Teknisk forvaltningsavtale		18 641	18 101	18 700	20 000
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	7 200
Kontigent NBBL		4 104	3 888	4 000	4 300
Sikringsfond felleskostnader		4 320	3 888	4 000	4 500
Brøyting - strøring		23 250	16 938	30 000	30 000
Plenklipp		0	0	2 000	0
Andre lønnskostnader	3	16 530	23 142	25 000	25 000
Vedlikehold	4	80 902	217 112	172 000	180 000
Serviceavtaler		9 683	9 424	12 000	12 000
Kabel-tv		218 268	204 381	220 000	235 000
Forsikring		61 558	57 529	62 000	66 000
Kommunale avgifter		496 764	443 340	498 000	520 000
Energi, strøm		236 528	189 445	170 000	240 000
Renhold, fellesareal		48 165	48 947	52 000	54 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		171	0	20 000	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		322	0	0	0
Andre driftskostnader	5	15 126	24 043	30 000	30 000
Bomiljø		2 837	0	0	0
Sum driftskostnader		1 408 071	1 429 090	1 491 600	1 617 000
Driftsresultat		751 609	705 458	662 600	621 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 215	1 422	0	18 000
Rentekostnad		126 235	99 853	104 000	183 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-120 020	-98 431	-104 000	-165 500
Årsresultat		631 589	607 027	558 600	456 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		631 589	607 027	0	0
Sum overføringer		631 589	607 027	0	0

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	5 266 259	5 266 259
Tomter	6, 11	158 950	158 950
Anleggsmidler under oppbygging		24 533	0
Sum varige driftsmidler		5 449 742	5 425 209
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	817 795	724 620
Sum finansielle anleggsmidler		817 795	724 620
Sum anleggsmidler		6 267 537	6 149 829
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 645	11 046
Andre leierestanser		3 360	2 695
Periodisert kostnad		126 187	114 478
Sum fordringer		146 193	128 218
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		488 906	403 161
Sum bankinnskudd og liknende		488 906	403 161
Sum omløpsmidler		635 099	531 379
SUM EIENDELER		6 902 635	6 681 208

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	8	1 973 762	1 342 172
Sum egenkapital	8	1 977 362	1 345 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	4 240 896	4 681 277
Borettsinnskudd	10, 11	588 000	588 000
Sum langsiktig gjeld		4 828 896	5 269 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 480	63 207
Skyldig off. myndigheter		2 898	302
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 142
Påløpne renter		0	508
Sum kortsiktig gjeld		96 378	66 159
Sum gjeld		4 925 274	5 335 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 902 635	6 681 208

Porsgrunn 31.12.2022
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 regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 697	6 236
Sum	6 697	6 236

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	15 000	0
5102 Tidlønn	0	21 000
5150 Opptjente feriepenger	1 530	2 142
Sum	16 530	23 142

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	11 746	112 989
6602 Vedlikehold VVS	10 595	70 139
6603 Vedlikehold av el.anlegg	44 763	30 416
6604 Vedlikehold uteanlegg	5 798	3 569
6630 Egenandel skader	8 000	0
Sum	80 902	217 112

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 649
6462 Containerleie, søppeltømming	8 285	8 604
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 037	1 716
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 281	2 234
7790 Andre kostnader	0	8 325
Sum	15 126	24 043

Note 6 - 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.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	817 795	724 620
Sum	817 795	724 620

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 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	1 973 762	1 342 172
Sum	1 977 362	1 345 772

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB BANK ASA
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)		
Lånenummer:	12136160662	11436946 5	71778021492
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	1998	2002
Rentesats:	4.20 %	1.732 %	2.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038	31.12.2023	30.09.2022
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	2 358 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 309 822	274 139	97 316
Avdrag i perioden:	206 959	136 106	97 316
Lånesaldo 31.12:	4 102 863	138 033	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 048 567	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11436946 5	12	3 981	47 772
	24	3 761	90 264
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	118 325	1 419 900
	24	111 790	2 682 960

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	11	588 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 240 896	4 681 277
Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	4 828 896	5 269 277
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.)	07.02.2023
Styremedlem	Mette Hovinbøle (sign.)	07.02.2023
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	07.02.2023



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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvike 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon 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, 09.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4W4EP-8ED0K-GZTGV-NCUES-2IAKE-SKGXK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-09 20:25:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4W4EP-8EDOK-GZTGV-NCUES-2IAKE-SKG4X

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>



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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvike 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon 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, 09.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4W4EP-8ED0K-GZTGV-NCUES-2IAKE-SKGXK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-09 20:25:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4W4EP-8EDOK-GZTGV-NCUES-2IAKE-SKG4X

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>