



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 385 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL UTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Solstien 37
9407 HARSTAD

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: Tom-Inge Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 790 000	2 430 000
Sum inntekter		2 790 000	2 430 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	115 610	99 845
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	16 320 645	29 366 409
Sum kostnader		16 436 256	29 466 254
Driftsresultat		-13 646 256	-27 036 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	101 188	34 705
Sum finanskostnader	13	2 287 684	806 250
Netto finans		-2 186 496	-771 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 832 751	-27 807 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 646 255	-27 036 254
Årsresultat		-15 832 751	-27 807 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 832 751	-27 807 799
Sum overføringer og disponeringer		-15 832 751	-27 807 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15, 16,20	12 195 985	4 820 969
Sum varige driftsmidler		12 195 985	4 820 969
Sum anleggsmidler		12 195 985	4 820 969
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 000	7 000
Andre fordringer		20 867	19 358
Sum fordringer		28 867	26 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 252 691	2 189 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 252 691	2 189 465
Sum omløpsmidler		8 281 558	2 215 823
SUM EIENDELER		20 477 543	7 036 792
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-28 091 097	-283 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	17	-43 920 848	-28 088 097
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	59 988 001	32 522 946
Øvrig langsiktig gjeld	18,20	360 000	360 000
Sum annen langsiktig gjeld		60 348 001	32 882 946
Sum langsiktig gjeld		60 348 001	32 882 946
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		755 808	2 232 253
Annen kortsiktig gjeld	19,20, 21	3 294 582	9 690
Sum kortsiktig gjeld		4 050 390	2 241 943
Sum gjeld		64 398 391	35 124 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 477 543	7 036 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504757

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 385 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL UTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Solstien 37
9407 HARSTAD

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: Tom-Inge Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 954 385 221
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 790 000	2 430 000
Sum inntekter		2 790 000	2 430 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	115 610	99 845
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	16 320 645	29 366 409
Sum kostnader		16 436 256	29 466 254
Driftsresultat		-13 646 256	-27 036 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	101 188	34 705
Sum finanskostnader	13	2 287 684	806 250
Netto finans		-2 186 496	-771 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 832 751	-27 807 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 646 255	-27 036 254
Årsresultat		-15 832 751	-27 807 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 832 751	-27 807 799
Sum overføringer og disponeringer		-15 832 751	-27 807 799



Organisasjonsnr: 954 385 221
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15,16,	12 195 985	4 820 969
Sum varige driftsmidler		12 195 985	4 820 969

Sum anleggsmidler		12 195 985	4 820 969
--------------------------	--	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		8 000	7 000
Andre fordringer		20 867	19 358
Sum fordringer		28 867	26 358

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 252 691	2 189 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 252 691	2 189 465

Sum omløpsmidler		8 281 558	2 215 823
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		20 477 543	7 036 792
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-28 091 097	-283 298
---------------------------------	--	--------------------	-----------------

Sum egenkapital	17	-43 920 848	-28 088 097
------------------------	----	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	59 988 001	32 522 946
Øvrig langsiktig gjeld	18,20	360 000	360 000
Sum annen langsiktig gjeld		60 348 001	32 882 946



Sum langsiktig gjeld		60 348 001	32 882 946
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		755 808	2 232 253
Annen kortsiktig gjeld	19, 20, 21	3 294 582	9 690
Sum kortsiktig gjeld		4 050 390	2 241 943
Sum gjeld		64 398 391	35 124 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 477 543	7 036 792



Organisasjonsnr: 954 385 221
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2023 AL Utsikten Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 790 000	2 790 000	2 430 000	5 103 720
Sum inntekter		2 790 000	2 790 000	2 430 000	5 103 720
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	15 610	5 500	8 845	15 500
Styrehonorar	3	100 000	100 000	91 000	100 000
Revisjonshonorar	4	12 600	10 100	9 400	13 000
Forretningsførerhonorar		82 740	82 745	79 716	86 877
Konsulenttjenester	5	1 059 375	5 000	471 800	6 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	14 065 066	10 000	27 775 506	5 510 000
Annet vedlikehold	7	161 672	150 000	117 136	155 000
Kostnader TV/Internett		215 639	226 440	215 640	226 440
Forsikring	8	164 567	166 780	152 136	187 875
Kontingenter		9 000	9 000	9 000	9 000
Eiendomsavgift og renovasjon	9	524 532	450 674	478 678	538 374
Energi og brensel	10	11 466	13 000	10 695	14 000
Andre driftskostnader	11	13 988	75 500	46 702	49 000
Sum kostnader		16 436 256	1 304 740	29 466 254	6 911 066
Driftsresultat		-13 646 256	1 485 260	-27 036 254	-1 807 346
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	101 188	700	34 705	700
Finanskostnader	13	2 287 684	158 339	806 250	3 184 480
Resultat finansposter		-2 186 496	-157 639	-771 545	-3 183 780
Ordinært resultat før skatt		-15 832 751	1 327 621	-27 807 799	-4 991 126
Årets resultat		-15 832 751	1 327 621	-27 807 799	-4 991 126
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-15 832 751	0	-27 807 799	0
Sum disponeringer		-15 832 751	0	-27 807 799	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		-26 121	-26 121	-346 295	4 231 167
Periodens resultat		-15 832 751	1 327 621	-27 807 799	-4 991 126
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-7 375 016	0	7 124 587	0
Avdrag på lån		-50 997 582	-236 680	-248 657	-442 800
Opptak av lån		78 462 637	0	21 252 043	0
Innskudd øremerkede midler		0	0	0	-200 000
Endring i disponible midler		4 257 288	1 090 941	320 174	-5 633 926
Sum disponible midler		4 231 167	1 064 820	-26 121	-1 402 759

AL Utsikten Borettslag - Årsregnskap 2023



Balanse desember 2023 AL Utsikten Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	14, 20	12 109 904	2 634 888
Tomter	15, 20	86 081	86 081
Rehabilitering	16, 20	0	2 100 000
Sum varige anleggsmidler		12 195 985	4 820 969
Sum anleggsmidler		12 195 985	4 820 969
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		8 000	7 000
Forskuddsfakturerte kostnader		20 867	19 358
Sum fordringer		28 867	26 358
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 252 691	2 189 465
Sum bankinnskudd og kontanter		8 252 691	2 189 465
Sum omløpsmidler		8 281 558	2 215 823
SUM EIENDELER		20 477 543	7 036 792

AL Utsikten Borettslag



Balanse desember 2023 AL Utsikten Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital 01.01		-28 091 097	-283 298
Årets endringer i egenkapital		-15 832 751	-27 807 799
Sum egenkapital 31.12	17	-43 920 848	-28 088 097
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	59 988 001	4 048 174
Byggelån	20, 21	0	28 474 772
Borettsinnskudd	18, 20	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld		60 348 001	32 882 946
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		755 808	2 232 253
Påløpne renter		95 836	1 418
Påløpne avdrag	20, 21	11 999	1 272
Annen kortsiktig gjeld	19	3 178 747	0
Gjeld finansieringsforetak		8 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld		4 050 390	2 241 943
Sum gjeld		64 398 391	35 124 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 477 543	7 036 792

31.12.23

AL Utsikten Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tom-Inge Nilsen
Styreleder

Linn Annie Nilsen
Styremedlem

Johannes Sande
Styremedlem

Martin Aas
Styremedlem

Bente Pedersen
Styremedlem

AL Utsikten Borettslag



AL Utsikten Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



AL Utsikten Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 179 440	2 168 541	1 914 840	1 250 280
Renter lån	158 400	158 339	58 680	3 184 200
TV - Internett	215 640	226 440	215 640	226 440
Avdrag lån	236 520	236 680	240 840	442 800
Sum	2 790 000	2 790 000	2 430 000	5 103 720

Borettslaget består av 30 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre honorarer	10 000	0	4 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	5 610	5 500	4 845	5 500
Sum	15 610	5 500	8 845	15 500

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Andre honorarer er godtgjørelser til flaggansvarlig, valgkomité og miljøkomité.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	91 000	100 000
Sum	100 000	100 000	91 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	12 600	10 100	9 400	13 000
Sum	12 600	10 100	9 400	13 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	4 500	0	0	0
Honorar for juridisk rådgivning	46 062	0	0	0
Teknisk rådgivning	1 008 813	5 000	471 800	6 000
Sum	1 059 375	5 000	471 800	6 000

Teknisk: kr 39 000,- er vannsjekk av bygget, kr 9 800,- er verddivurdering rekkehus, kr 913,- er HMS-system, resterende er prosjekt-/byggeledelse fra Bonord vedrørende rehabiliteringen.

AL Utsikten Borettslag - noter



AL Utsikten Borettslag - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	14 062 393	10 000	27 727 795	5 500 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	2 673	0	30 987	5 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	16 724	5 000
Sum	14 065 066	10 000	27 775 506	5 510 000

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Snøbrøyting og gressklipping	119 166	120 000	115 484	130 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	42 506	0	1 652	5 000
Annet vedlikehold	0	30 000	0	20 000
Sum	161 672	150 000	117 136	155 000

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	161 777	161 780	149 795	182 875
Premie sikringsfond felleskostnader	2 790	5 000	2 341	5 000
Sum	164 567	166 780	152 136	187 875

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	355 109	325 403	321 844	408 374
Eiendoms- og festeavgift	169 423	125 271	156 834	130 000
Sum	524 532	450 674	478 678	538 374

Note 10 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	11 466	13 000	10 695	14 000
Sum	11 466	13 000	10 695	14 000

AL Utsikten Borettslag - noter



AL Utsikten Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktøy	0	5 000	0	6 000
Driftsmateriale	994	0	678	0
Kjøp/lisenser software	0	1 500	0	0
IT-tjenester	0	1 000	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	5 000	0	0
Kontorrekvisita	1 288	4 000	3 787	5 000
Kurs, reiser, møter	0	4 000	0	4 000
Elektronisk kommunikasjon	1 971	2 000	1 707	3 000
Styrekostnader	2 000	0	8 756	2 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 999	3 000	3 555	4 000
Bank og kortgebyrer	1 957	1 000	1 308	1 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	466	0	1 214	0
Andre driftskostnader	313	45 000	22 698	24 000
Sum	13 988	75 500	46 702	49 000

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	101 188	700	34 705	700
Sum	101 188	700	34 705	700

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 287 359	158 339	805 988	3 184 480
Andre rentekostnader	325	0	262	0
Sum	2 287 684	158 339	806 250	3 184 480

AL Utsikten Borettslag - noter



AL Utsikten Borettslag - noter

Note 14 - Bygninger

	Kospris opprinnelig	Redskapsbod	Parkerings- plass	Etterisolering og snøfangere	Asfaltering	Røykvarslere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 488 859	131 307	84 000	110 798	19 670	12 096
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 488 859	131 307	84 000	110 798	19 670	12 096
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 488 859	131 307	84 000	110 798	19 670	12 096
Anskaffelsesår :	1962	1989	1990	1996	1996	1997
Antatt levetid i år :						

	Postkasse- stativ	Grillbu	Strøm/lys Grillbu	Etablering fiber	Dypoppsamler for avfall	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 414	47 845	73 206	50 000	100 000	100 550
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 414	47 845	73 206	50 000	100 000	100 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 414	47 845	73 206	50 000	100 000	100 550
Anskaffelsesår :	1999	2004	2009	2010	2011	2014
Antatt levetid i år :						

	Lekeplass	Oppgradereing fiberanlegg	Nye inngangspartier	Nye balkonger	Utvendig boder	Støttemur hage
Anskaffelseskost pr.01.01 :	368 019	28 125	0	0	0	0
Årets tilgang :	0	15 000	4 085 016	4 375 000	375 000	625 000
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	368 019	43 125	4 085 016	4 375 000	375 000	625 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	368 019	43 125	4 085 016	4 375 000	375 000	625 000
Anskaffelsesår :	2014	2022	2023	2023	2023	2023
Antatt levetid i år :						

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.



AL Utsikten Borettslag - noter

Note 15 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 081
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 081
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	86 081
Anskaffelsesår :	1962
Antatt levetid i år :	

Gnr 58/bnr 360

Note 16 - Rehabilitering

Renovering - påløpt 2021	9 252 712
Renovering - påløpt 2022	20 571 334
Renovering - påløpt 2023	21 422 408
Total kostnad på prosjektet	51 246 454
Estimert vedlikehold kostnadsført i 2022	-27 724 046
Vedlikehold kostnadsført i 2023	-14 062 392
Sum påkostning	9 460 016
Påkostning flyttet til bygg, note 14	-9 460 016
Saldo pr 31.12	0

Prosjektet omfatter drenering rundt alle bygg, nye inngangspartier, nye vindu, ytterdører, etterisolering og ny kledning og utskifting av taktekke.

Prosjektet er nesten ferdig, sluttbefaring i starten av 2024.

Note 17 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-28 091 097	-283 298
Årets endringer i egenkapital	-15 832 751	-27 807 799
Sum egenkapital pr. 31.12.	-43 920 848	-28 088 097

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

AL Utsikten Borettslag - noter



AL Utsikten Borettslag - noter

Note

Note 18 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		360 000	360 000
Sum	20	360 000	360 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

Slutfaktura fra Borgstrand ang. rehabiliteringen			3 178 747
Sum			3 178 747

Note 20 - Pantestillelser

		2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		60 360 000	32 884 218
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		12 195 985	4 820 969



AL Utsikten Borettslag - noter

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på bokført gjeld og lånesaldo bank.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:		Byggelån til renovering av borettslaget	Refinansiering samt rørfornyning og tilhørende arbeid
Lånenummer:	16367971545	15066882419	16363217722
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2021
Rentesats:	5.30 %	5.58 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Byggelån med flytende rente + 1,5% margin. Rammeprovisjon 0,1%	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2063	21.12.2023	21.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000	46 500 000	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	28 474 772	4 049 446
Avdrag i perioden:	0	46 937 410	4 049 446
Opptak i perioden:	60 000 000	18 462 637	0
Lånesaldo 31.12:	60 000 000	0	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367971545	30	2 000 000	60 000 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367971545 har første avdrag 31.03.2024 med kr 103 187	30	2 000 000	1 147



Resultat og balanse med noter for AL Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Utsikten Borettslag

Styreleder	Tom-Inge Nilsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Johannes Sande (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Bente Pedersen (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Martin Aas (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Linn Annie Nilsen (sign.)	04.03.2024



Svein M. Gregussen

STATSAUTORISERT REVISOR
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
AL Utsikten Borettslag
9404 Harstad

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD
Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Utsikten Borettslag som viser et underskudd på kr. 15.832.751. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Svein M. Gregussen

STATSAUTORISERT REVISOR

AL Utsikten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Harstad, den 19. mars 2024

Svein Gregussen

Statsautorisert revisor