



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 24.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note                       | 2021              | 2020             |
|--|----------------------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |                            |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |                            |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1,2                        | 2 366 125         | 1 980 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |                            | <b>2 366 125</b>  | <b>1 980 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |                            |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3,4                        | 99 845            | 95 142           |
| Annen driftskostnad                          | 5,6,7,8<br>,9,10,1<br>1,12 | 4 696 733         | 1 815 866        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |                            | <b>4 796 578</b>  | <b>1 911 009</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |                            | <b>-2 430 453</b> | <b>68 991</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |                            |                   |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   | 13                         | <b>8 324</b>      | <b>4 313</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   | 14                         | <b>65 177</b>     | <b>26 463</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |                            | <b>-56 853</b>    | <b>-22 150</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |                            | <b>-2 430 453</b> | <b>68 992</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |                            | <b>-2 430 453</b> | <b>68 992</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |                            | <b>-2 487 305</b> | <b>46 841</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |                            |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |                            | -2 487 305        | 46 841           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |                            | <b>-2 487 305</b> | <b>46 841</b>    |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note            | 2021              | 2020             |
|--|-----------------|-------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |                 |                   |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |                 |                   |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |                 |                   |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |                 |                   |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 15,16,<br>17,20 | 11 945 556        | 1 868 798        |
| Maskiner og anlegg                             | 20              | 0                 | 824 047          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |                 | <b>11 945 556</b> | <b>2 692 845</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |                 | <b>11 945 556</b> | <b>2 692 844</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |                 |                   |                  |
| <b>Varer</b>                                   |                 |                   |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |                 |                   |                  |
| Kundefordringer                                |                 | 6 500             | 167 654          |
| Andre fordringer                               |                 | 16 692            | 15 650           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |                 | <b>23 192</b>     | <b>183 304</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |                 |                   |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |                 | 1 518 759         | 3 424 729        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |                 | <b>1 518 760</b>  | <b>3 424 729</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |                 | <b>1 541 951</b>  | <b>3 608 033</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |                 | <b>13 487 508</b> | <b>6 300 877</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |                 |                   |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |                 |                   |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |                 |                   |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |                 |                   |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |                 | <b>2 204 007</b>  | <b>2 157 166</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | 18          | <b>-280 298</b>   | <b>2 207 007</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 20,21       | 11 519 560        | 3 412 063        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 19,20       | 360 000           | 360 000          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>11 879 560</b> | <b>3 772 063</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>11 879 560</b> | <b>3 772 063</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                  |
| Leverandørgjeld                   |             | 1 875 862         | 277 692          |
| Annen kortsiktig gjeld            | 20,21       | 12 384            | 44 115           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>1 888 246</b>  | <b>321 807</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>13 767 806</b> | <b>4 093 870</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>13 487 508</b> | <b>6 300 877</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 552001

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 24.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 954 385 221  
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note      | 2021              | 2020             |
|--|-----------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |           |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |           |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1,2       | 2 366 125         | 1 980 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |           | <b>2 366 125</b>  | <b>1 980 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |           |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3,4       | 99 845            | 95 142           |
| Annen driftskostnad                          | 5,6,7,8,9 | 4 696 733         | 1 815 866        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |           | <b>4 796 578</b>  | <b>1 911 009</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |           | <b>-2 430 453</b> | <b>68 991</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |           |                   |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   | 13        | <b>8 324</b>      | <b>4 313</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   | 14        | <b>65 177</b>     | <b>26 463</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |           | <b>-56 853</b>    | <b>-22 150</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |           | <b>-2 430 453</b> | <b>68 992</b>    |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |           | <b>-2 430 453</b> | <b>68 992</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |           | <b>-2 487 305</b> | <b>46 841</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |           |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |           | -2 487 305        | 46 841           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |           | <b>-2 487 305</b> | <b>46 841</b>    |



Organisasjonsnr: 954 385 221  
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|   |           |                   |                  |
|---|-----------|-------------------|------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 15,16,17, | 11 945 556        | 1 868 798        |
| Maskiner og anlegg                      | 20        | 0                 | 824 047          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |           | <b>11 945 556</b> | <b>2 692 845</b> |

|                          |  |                   |                  |
|--------------------------|--|-------------------|------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>11 945 556</b> | <b>2 692 844</b> |
|--------------------------|--|-------------------|------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                       |  |               |                |
|-----------------------|--|---------------|----------------|
| Kundefordringer       |  | 6 500         | 167 654        |
| Andre fordringer      |  | 16 692        | 15 650         |
| <b>Sum fordringer</b> |  | <b>23 192</b> | <b>183 304</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 1 518 759        | 3 424 729        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>1 518 760</b> | <b>3 424 729</b> |

|                         |  |                  |                  |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>1 541 951</b> | <b>3 608 033</b> |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

|                      |  |                   |                  |
|----------------------|--|-------------------|------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>13 487 508</b> | <b>6 300 877</b> |
|----------------------|--|-------------------|------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>2 204 007</b> | <b>2 157 166</b> |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

|                        |           |                 |                  |
|------------------------|-----------|-----------------|------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> | <b>18</b> | <b>-280 298</b> | <b>2 207 007</b> |
|------------------------|-----------|-----------------|------------------|

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

|                                |       |            |           |
|--------------------------------|-------|------------|-----------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 20,21 | 11 519 560 | 3 412 063 |
| Øvrig langsiktig gjeld         | 19,20 | 360 000    | 360 000   |



|                                 |       |            |           |
|---------------------------------|-------|------------|-----------|
| Sum annen langsiktig gjeld      |       | 11 879 560 | 3 772 063 |
| Sum langsiktig gjeld            |       | 11 879 560 | 3 772 063 |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |       |            |           |
| Leverandørgjeld                 |       | 1 875 862  | 277 692   |
| Annen kortsiktig gjeld          | 20,21 | 12 384     | 44 115    |
| Sum kortsiktig gjeld            |       | 1 888 246  | 321 807   |
| Sum gjeld                       |       | 13 767 806 | 4 093 870 |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |       | 13 487 508 | 6 300 877 |



Organisasjonsnr: 954 385 221  
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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 2021                                |               | AL Utsikten Borettslag |                   |                  |                    |
|---|---------------|------------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Note  | Regnskap 2021 | Budsjett 2021          | Regnskap 2020     | Budsjett 2022    |                    |
| <b>Inntekter</b>                                |               |                        |                   |                  |                    |
| Innkrevde felleskostnader                       | 1             | 2 190 000              | 2 160 000         | 1 980 000        | 2 430 000          |
| Andre driftsinntekter                           | 2             | 176 125                | 0                 | 0                | 0                  |
| <b>Sum inntekter</b>                            |               | <b>2 366 125</b>       | <b>2 160 000</b>  | <b>1 980 000</b> | <b>2 430 000</b>   |
| <b>Kostnader</b>                                |               |                        |                   |                  |                    |
| Lønn og andre personalkostnader                 | 3             | 8 845                  | 5 000             | 1 142            | 5 000              |
| Styrehonorar                                    | 4             | 91 000                 | 95 000            | 94 000           | 95 000             |
| Revisjonshonorar                                | 5             | 7 600                  | 7 600             | 7 300            | 8 000              |
| Forretningsførerhonorar                         |               | 79 716                 | 80 000            | 77 436           | 80 000             |
| Konsulenttjenester                              | 6             | 369 706                | 150 000           | 260 279          | 730 000            |
| Drift og vedlikehold                            | 7             | 3 395 321              | 3 432 400         | 612 599          | 15 000 000         |
| Kostnader TV/Internett                          |               | 215 640                | 215 640           | 217 681          | 216 000            |
| Forsikringsskader                               | 8             | 0                      | 0                 | 10 000           | 0                  |
| Forsikring                                      | 9             | 138 337                | 140 000           | 125 777          | 150 000            |
| Kontingenter                                    |               | 10 548                 | 10 935            | 9 968            | 9 000              |
| Eiendomsavgift og renovasjon                    | 10            | 417 862                | 460 000           | 462 297          | 460 000            |
| Energi og brensel                               | 11            | 13 679                 | 10 000            | 9 306            | 35 000             |
| Andre driftskostnader                           | 12            | 48 324                 | 65 000            | 23 223           | 70 000             |
| <b>Sum kostnader</b>                            |               | <b>4 796 578</b>       | <b>4 671 575</b>  | <b>1 911 009</b> | <b>16 858 000</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                           |               | <b>-2 430 453</b>      | <b>-2 511 575</b> | <b>68 991</b>    | <b>-14 428 000</b> |
| <b>Finansinntekter/finanskostnader</b>          |               |                        |                   |                  |                    |
| Finansinntekter                                 | 13            | 8 324                  | 2 000             | 4 313            | 700                |
| Finanskostnader                                 | 14            | 65 177                 | 45 200            | 26 463           | 71 991             |
| <b>Resultat finansposter</b>                    |               | <b>-56 853</b>         | <b>-43 200</b>    | <b>-22 150</b>   | <b>-71 291</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                           |               | <b>-2 487 305</b>      | <b>-2 554 775</b> | <b>46 841</b>    | <b>-14 499 291</b> |
| <b>Disponeringer:</b>                           |               |                        |                   |                  |                    |
| Overført til/fra annen egenkapital              |               | -2 487 305             | 0                 | 46 841           | 0                  |
| <b>Sum disponeringer</b>                        |               | <b>-2 487 305</b>      | <b>0</b>          | <b>46 841</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Disponible midler</b>                        |               |                        |                   |                  |                    |
| Disponible midler pr. 01.01                     |               | 3 286 225              | 3 286 225         | 364 207          | -346 295           |
| Periodens resultat                              |               | -2 487 305             | -2 554 775        | 46 841           | -14 499 291        |
| Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger |               | -9 252 712             | 0                 | 0                | 0                  |
| Avdrag på lån                                   |               | -3 615 232             | -213 200          | -624 823         | -268 698           |
| Opptak av lån                                   |               | 11 722 730             | 0                 | 3 500 000        | 17 465 045         |
| <b>Endring i disponible midler</b>              |               | <b>-3 632 520</b>      | <b>-2 767 975</b> | <b>2 922 018</b> | <b>2 697 057</b>   |
| <b>Sum disponible midler</b>                    |               | <b>-346 295</b>        | <b>518 250</b>    | <b>3 286 225</b> | <b>2 350 762</b>   |



## Balanse desember 2021 AL Utsikten Borettslag

|                                      | Note   | 2021              | 2020             |
|--------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |        |                   |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |        |                   |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |        |                   |                  |
| Bygninger                            | 15, 20 | 2 606 763         | 1 682 167        |
| Tomter                               | 16, 20 | 86 081            | 86 081           |
| Rehabilitering                       | 17, 20 | 9 252 712         | 0                |
| Garasjer                             | 20     | 0                 | 100 550          |
| Andre varige fellesanlegg            | 20     | 0                 | 824 047          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |        | <b>11 945 556</b> | <b>2 692 844</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |        | <b>11 945 556</b> | <b>2 692 844</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |        |                   |                  |
| <b>Fordringer</b>                    |        |                   |                  |
| Utestående felleskostnader           |        | 6 500             | 0                |
| Fordringer forsikringsoppgjør        |        | 0                 | 167 654          |
| Forskuddsfakturerte kostnader        |        | 16 692            | 15 650           |
| <b>Sum fordringer</b>                |        | <b>23 192</b>     | <b>183 304</b>   |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>     |        |                   |                  |
| Innestående på driftskonto           |        | 1 518 759         | 3 424 729        |
| <b>Sum bankinnskudd og kontanter</b> |        | <b>1 518 760</b>  | <b>3 424 729</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |        | <b>1 541 951</b>  | <b>3 608 033</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |        | <b>13 487 508</b> | <b>6 300 877</b> |

AL Utsikten Borettslag



## Balanse desember 2021 AL Utsikten Borettslag

|                                 | Note      | 2021              | 2020             |
|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                   |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                   |                  |
| Innskutt egenkapital            |           | 3 000             | 3 000            |
| Opptjent egenkapital 01.01      |           | 2 204 007         | 2 157 166        |
| Årets endringer i egenkapital   |           | -2 487 305        | 46 841           |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>    | <b>18</b> | <b>-280 298</b>   | <b>2 207 007</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                   |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                   |                  |
| Pantegjeld                      | 20, 21    | 4 296 830         | 3 412 063        |
| Byggelån                        | 20, 21    | 7 222 730         | 0                |
| Borettsinnskudd                 | 19, 20    | 360 000           | 360 000          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>11 879 560</b> | <b>3 772 063</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                   |                  |
| Leverandørgjeld                 |           | 1 875 862         | 277 692          |
| Påløpne renter                  |           | 840               | 8 427            |
| Påløpne avdrag                  | 20, 21    | 1 464             | 35 493           |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 3 580             | 195              |
| Gjeld finansieringsforetak      |           | 6 500             | 0                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>1 888 246</b>  | <b>321 807</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>13 767 806</b> | <b>4 093 870</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>13 487 508</b> | <b>6 300 877</b> |

31.12.21

AL Utsikten Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tom-Inge Nilsen  
Styreleder

Lone Malmo  
Styremedlem

Gabrielle Vaeng  
Styremedlem

Egil Alvestad  
Styremedlem

Linn Annie Nilsen  
Styremedlem

AL Utsikten Borettslag



## AL Utsikten Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, 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:

Avskrivingsraten 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<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 715 880        | 1 685 880        | 1 524 600        | 1 914 880        |
| Renter lån      | 45 360           | 45 360           | 11 880           | 58 600           |
| TV - Internett  | 215 640          | 215 640          | 215 640          | 215 640          |
| Avdrag lån      | 213 120          | 213 120          | 227 880          | 240 880          |
| <b>Sum</b>      | <b>2 190 000</b> | <b>2 160 000</b> | <b>1 980 000</b> | <b>2 430 000</b> |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter | 176 125          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>      | <b>176 125</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Andre driftsinntekter gjelder innkreving fra andelseiere for varmtvannsberedere og en ombygging vannlås.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

|                    | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre honorarer    | 4 000            | 0                | 0                | 0                |
| Arbeidsgiveravgift | 4 845            | 5 000            | 1 142            | 5 000            |
| <b>Sum</b>         | <b>8 845</b>     | <b>5 000</b>     | <b>1 142</b>     | <b>5 000</b>     |

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Andre honorarer er godtgjørelser til flaggansvarlig, valgkomité og miljøkomité.

### Note 4 - Styrehonorar

|   | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 91 000           | 95 000           | 94 000           | 95 000           |
| <b>Sum</b>                                    | <b>91 000</b>    | <b>95 000</b>    | <b>94 000</b>    | <b>95 000</b>    |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

|            | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon   | 7 600            | 7 600            | 7 300            | 8 000            |
| <b>Sum</b> | <b>7 600</b>     | <b>7 600</b>     | <b>7 300</b>     | <b>8 000</b>     |

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

## AL Utsikten Borettslag - noter



## AL Utsikten Borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

|                    | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Teknisk rådgivning | 369 706          | 150 000          | 260 279          | 730 000          |
| <b>Sum</b>         | <b>369 706</b>   | <b>150 000</b>   | <b>260 279</b>   | <b>730 000</b>   |

Teknisk rådgivning er prosjektledelse fra Bonord og rådgivning fra Asplan Viak AS vedørende renovring.

### Note 7 - Drift og vedlikehold

|  | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022  |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Sommer- og vintervedlikehold           | 101 783          | 60 000           | 84 530           | 105 000           |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger    | 3 292 935        | 3 372 400        | 397 114          | 14 894 100        |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 0                | 0                | 16 464           | 0                 |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr       | 0                | 0                | 826              | 0                 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde    | 0                | 0                | 113 666          | 0                 |
| Annet vedlikehold                      | 603              | 0                | 0                | 900               |
| <b>Sum</b>                             | <b>3 395 321</b> | <b>3 432 400</b> | <b>612 599</b>   | <b>15 000 000</b> |

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

Reparasjon og vedlikehold bygninger gjelder hovedsakelig rørfornyng.

### Note 8 - Forsikringskader

|                          | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Refusjon forsikringskade | 0                | 0                | -167 654         | 0                |
| Kostnad forsikringskade  | 0                | 0                | 177 654          | 0                |
| <b>Sum</b>               | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>10 000</b>    | <b>0</b>         |

### Note 9 - Forsikring

|                                     | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forsikringspremie                   | 136 177          | 137 800          | 123 797          | 145 000          |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 2 160            | 2 200            | 1 980            | 5 000            |
| <b>Sum</b>                          | <b>138 337</b>   | <b>140 000</b>   | <b>125 777</b>   | <b>150 000</b>   |

### Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

|                              | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 269 337          | 308 070          | 317 602          | 311 476          |
| Eiendoms- og festeavgift     | 148 525          | 151 930          | 144 695          | 148 524          |
| <b>Sum</b>                   | <b>417 862</b>   | <b>460 000</b>   | <b>462 297</b>   | <b>460 000</b>   |

## AL Utsikten Borettslag - noter



## AL Utsikten Borettslag - noter

### Note 11 - Energi og brensel

|                | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strømkostnader | 13 679           | 10 000           | 9 306            | 35 000           |
| <b>Sum</b>     | <b>13 679</b>    | <b>10 000</b>    | <b>9 306</b>     | <b>35 000</b>    |

### Note 12 - Andre driftskostnader

|                               | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annen leiekostnad             | 0                | 10 000           | 0                | 0                |
| Verktøy                       | 13 936           | 3 000            | 3 996            | 12 000           |
| Driftsmateriale               | 199              | 0                | 1 655            | 0                |
| Datautstyr (hardware)         | 142              | 0                | 0                | 0                |
| Rekvisita                     | 0                | 0                | 899              | 0                |
| Kontorrekvisita               | 5 926            | 4 900            | 4 350            | 6 000            |
| Kurs, reiser, møter           | 0                | 0                | 2 000            | 3 000            |
| Elektronisk kommunikasjon     | 2 384            | 600              | 666              | 4 000            |
| Andre reisekostnader          | 3 239            | 0                | 0                | 0                |
| Generalforsamling             | 3 700            | 0                | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer           | 510              | 500              | 981              | 500              |
| Forskuttering felleskostnader | 3 000            | 3 000            | 3 000            | 3 000            |
| Andre driftskostnader         | 15 288           | 43 000           | 5 678            | 41 500           |
| <b>Sum</b>                    | <b>48 324</b>    | <b>65 000</b>    | <b>23 223</b>    | <b>70 000</b>    |

Andre driftskostnader gjelder hovedsakelig byggesøknad Harstad Kommune, tinglysningsgebyrer, gressklipper, bålpanne og diverse mindre kostnader.

### Note 13 - Finansinntekter

|                     | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter bank | 8 324            | 2 000            | 4 313            | 700              |
| <b>Sum</b>          | <b>8 324</b>     | <b>2 000</b>     | <b>4 313</b>     | <b>700</b>       |

### Note 14 - Finanskostnader

|                                    | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 65 090           | 45 200           | 26 463           | 71 991           |
| Andre rentekostnader               | 87               | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                         | <b>65 177</b>    | <b>45 200</b>    | <b>26 463</b>    | <b>71 991</b>    |

## AL Utsikten Borettslag - noter



## AL Utsikten Borettslag - noter

### Note 15 - Bygninger

|   |                  |
|---|------------------|
| Kostpris 1962                           | 1 488 859        |
| Redskapsbod 1989                        | 131 307          |
| Parkeringsplass 1990                    | 84 000           |
| Etterisolering og snøfangere 1996       | 110 798          |
| Asfaltering 1996                        | 19 670           |
| Røykvarslere 1997                       | 12 096           |
| Postkassestativ 1999                    | 20 414           |
| Etablering av fiber i borettslaget 2010 | 50 000           |
| Grillbu 2004                            | 47 845           |
| Grillbu, montering strøm og lys 2009    | 73 206           |
| Dypoppsamler for avfall 2011            | 100 000          |
| Garasjer 2012                           | 100 550          |
| Lekeplass 2014                          | 368 019          |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>              | <b>2 606 763</b> |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

I 2021 er det foretatt ompostering av andre varige fellesanlegg til note for bygninger. Dette fordi det er anlegg som ikke avskrives, men følger samme prinsipp som bygning. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

#### Omsetning av andeler i 2021

Det har vært omsatt 5 leiligheter i 2021:

**Gj.snt omsetningsverdi  
inkl andel fellesgjeld**  
2 563 376

### Note 16 - Tomt

Balanseført verdi tomt, gnr. 58 bnr. 360 86 081  
Tomten er kjøpt i 1962.

### Note 17 - Rehabilitering

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Renovering påstartet i 2021 | 9 252 712        |
| <b>Sum:</b>                 | <b>9 252 712</b> |

Prosjektet omfatter drenering rundt alle bygg, nye inngangspartier, nye vindu, ytterdører, etterisolering og ny kledning, utskifting av taktekke og støttemur Heggen alle. Balanseposten er delvis midlertidig inntil prosjektarbeidene er avsluttet og man får gjort en vurdering av hvor mye som utgjør påkostning.



### AL Utsikten Borettslag - noter

#### Note 18 - Egenkapital

|                                   | 2021            | 2020             |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|
| Innskutt egenkapital              | 3 000           | 3 000            |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01.   | 2 204 007       | 2 157 166        |
| Årets endringer i egenkapital     | -2 487 305      | 46 841           |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b> | <b>-280 298</b> | <b>2 207 007</b> |

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 eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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.

#### Note 19 - Borettsinnskudd

|                 | 2021           | 2020           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Borettsinnskudd | 360 000        | 360 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>360 000</b> | <b>360 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

#### Note 20 - Pantestillelser

|                                     | 2021       | 2020      |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 11 881 024 | 3 807 556 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 11 945 556 | 2 692 844 |



## 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. Den totale husleia er beregnet å øke til ca 8 500 kr når renoveringsprosjektet er ferdig. Dette utgjør en økning på 2 000 kr pr leilighet pr måned fra nivå pr 31.12.21.

| Kreditor:              | DnB Bank ASA   | DnB Bank ASA  | DnB Bank ASA           |
|------------------------|--|---|------------------------|
| Formål:                | Byggelån til renovering av borettslaget                        | Refinansiering samt rørfornyning og tilhørende arbeid | Refinansiering/vedlike |
| Lånenummer:            | 15066882419  | 16363217722   | 16352554253            |
| Lånetyper:             | Annuitet   | Annuitet  | Annuitet               |
| Opptaksår:             | 2021   | 2021  | 2020                   |
| Rentesats:             | 1.93 %   | 1.89 %  | 1.46 %                 |
| Betingelser:           | Byggelån med flytende rente + 1,5% margin. Rammeprovisjon 0,1% | Flytende rente  | Flytende rente         |
| Beregnet innfridd:     | 16.05.2022   | 30.03.2036  | 07.06.2021             |
| Opprinnelig lånebeløp: | 46 500 000   | 4 500 000   | 3 500 000              |
| Lånesaldo 01.01:       | 0  | 0   | 3 447 556              |
| Avdrag i perioden:     | 0  | 201 706   | 3 447 556              |
| Opptak i perioden:     | 7 222 730  | 4 500 000   | 0                      |
| Lånesaldo 31.12:       | 7 222 730  | 4 298 294   | 0                      |

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15066882419 | 30           | 240 758           | 7 222 740       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363217722 | 30           | 143 276           | 4 298 280       |



Resultat og balanse med noter for AL Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL Utsikten Borettslag**

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Tom-Inge Nilsen (sign.)   | 18.05.2022 |
| Styremedlem | Egil Alvestad (sign.)     | 18.05.2022 |
| Styremedlem | Lone Malmo (sign.)        | 18.05.2022 |
| Styremedlem | Gabrielle Vaeng (sign.)   | 18.05.2022 |
| Styremedlem | Linn Annie Nilsen (sign.) | 18.05.2022 |



## **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 AL Utsikten Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr. 2.487.305. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, 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. 31.12.2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 revisjon 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

***Andre forhold***

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Harstad, den 18. mai 2022

Svein Gregussen

Statsautorisert revisor