



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 953 307  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Kjerstin Alise Fjeldstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 885 160	1 689 474
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 885 160</b>	<b>1 689 474</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	98 887	49 063
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	781 518	9 095 748
<b>Sum kostnader</b>		<b>880 406</b>	<b>9 144 810</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 004 755</b>	<b>-7 455 336</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 586	106 036
Annen rentekostnad		720 336	532 424
<b>Netto finans</b>		<b>696 751</b>	<b>426 387</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308 004</b>	<b>-7 881 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 004	-7 881 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>308 004</b>	<b>-7 881 724</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 594 391	5 594 391
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	87 500	87 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 681 891</b>	<b>5 681 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Andre fordringer		108 777	107 659
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 293	555 269
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>770 070</b>	<b>662 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 451 961</b>	<b>6 344 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 122 727	-8 430 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 124 627</b>	<b>-8 432 631</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-8 122 727</b>	<b>-8 430 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 014 634	13 196 584
Øvrig langsiktig gjeld		1 518 100	1 518 100



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 532 734</b>	<b>14 714 684</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 131	55 880
Skyldige offentlige avgifter		5 689	0
Annen kortsiktig gjeld		4 134	4 987
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 954</b>	<b>60 866</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 574 688</b>	<b>14 775 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 451 961</b>	<b>6 344 819</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	14 532 734	14 714 684



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364876

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 953 953 307  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Kjerstin Alise Fjeldstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 953 953 307  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 885 160	1 689 474
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 885 160</b>	<b>1 689 474</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	98 887	49 063
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	781 518	9 095 748
<b>Sum kostnader</b>		<b>880 406</b>	<b>9 144 810</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 004 755</b>	<b>-7 455 336</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 586	106 036
Annen rentekostnad		720 336	532 424
<b>Netto finans</b>		<b>696 751</b>	<b>426 387</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308 004</b>	<b>-7 881 724</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 004	-7 881 724
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>308 004</b>	<b>-7 881 724</b>



Organisasjonsnr: 953 953 307  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 594 391	5 594 391
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	87 500	87 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 681 891</b>	<b>5 681 891</b>

#### Omløpsmidler Varer

Andre fordringer		108 777	107 659
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 293	555 269
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>770 070</b>	<b>662 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 451 961</b>	<b>6 344 819</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
---------------------------------	--	--------------	--------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-8 122 727	-8 430 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 124 627</b>	<b>-8 432 631</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-8 122 727</b>	<b>-8 430 731</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	13 014 634	13 196 584
Øvrig langsiktig gjeld		1 518 100	1 518 100

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 532 734</b>	<b>14 714 684</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		32 131	55 880
Skyldige offentlige avgifter		5 689	0
Annen kortsiktig gjeld		4 134	4 987



Sum kortsiktig gjeld		41 954	60 866
Sum gjeld		14 574 688	14 775 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 451 961	6 344 819
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	14 532 734	14 714 684



Organisasjonsnr: 953 953 307  
UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Årsregnskap 2025 Utsikten Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>602 061</b>	<b>1 233 334</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	308 004	-7 881 724
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-181 949	7 250 451
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>126 055</b>	<b>-631 273</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>728 116</b>	<b>602 061</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	770 070	662 928
Kortsiktig gjeld	-41 954	-60 866
<b>C. Disponible midler</b>	<b>728 116</b>	<b>602 061</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Balanse 2025 Utsikten Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	380 720	380 720
Bygninger	3	3 861 050	3 861 050
Garasjer	3	1 352 621	1 352 621
Andre driftsmidler	3	87 500	87 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 681 891</b>	<b>5 681 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		108 777	107 659
Innestående konsernkonto og bank		661 293	555 269
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>770 070</b>	<b>662 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 451 961</b>	<b>6 344 819</b>



## Balanse 2025 Utsikten Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 124 627	-8 432 631
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 124 627</b>	<b>-8 432 631</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-8 122 727</b>	<b>-8 430 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	13 014 634	13 196 584
Borettsinnskudd		1 518 100	1 518 100
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 532 734</b>	<b>14 714 684</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 131	55 880
Skyldig off. myndigheter		5 689	0
Påløpne renter		3 673	4 074
Annen kortsiktig gjeld		461	913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 954</b>	<b>60 866</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 574 688</b>	<b>14 775 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 451 961</b>	<b>6 344 819</b>
Pantstillelser	12	14 532 734	14 714 684
Sted: _____	Dato: _____		

Kjerstin Alise Fjeldstad  
Styreleder

Elisabeth Meyn  
Styremedlem

Per Olav Kruse  
Styremedlem



## Resultatregnskap 2025 Utsikten Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 885 160	1 689 474	1 900 939	1 903 411
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 885 160</b>	<b>1 689 474</b>	<b>1 900 939</b>	<b>1 903 411</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 885 160</b>	<b>1 689 474</b>	<b>1 900 939</b>	<b>1 903 411</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	12 220	6 063	8 500	9 024
Styrehonorar	2	86 667	43 000	60 000	64 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		11 020	14 382	16 000	13 000
Kostnad eiendom/lokale	4	36 746	42 050	50 000	50 000
Kommunale avgifter/renovasjon		272 000	248 951	274 000	276 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	7 226	6 893	7 200	7 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	491	15 329	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	97 306	8 442 985	84 000	100 000
Revisjonshonorar		5 911	5 269	5 300	5 400
Forretningsførerhonorar		51 424	49 494	51 450	53 800
Andre honorar	8	19 703	14 453	23 000	8 000
Kontorkostnad		2 250	1 226	3 400	3 500
TV/bredbånd		141 132	130 517	141 132	141 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		270	0	0	500
Kontingent og gaver		6 475	6 810	6 900	7 650
Forsikring		122 128	110 463	122 200	130 600
Andre kostnader	9	7 436	6 926	7 200	8 200
<b>Sum kostnad</b>		<b>880 406</b>	<b>9 144 810</b>	<b>865 282</b>	<b>880 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 004 755</b>	<b>-7 455 336</b>	<b>1 035 657</b>	<b>1 022 837</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		23 586	106 036	0	0
Rentekostnad		720 336	532 424	741 819	698 635
<b>Netto finansposter</b>		<b>696 751</b>	<b>426 387</b>	<b>741 819</b>	<b>698 635</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308 004</b>	<b>-7 881 724</b>	<b>293 838</b>	<b>324 202</b>
Overført til/fra annen egenkapital		308 004	-7 881 724	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>308 004</b>	<b>-7 881 724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter årsregnskap 2025 Utsikten Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontonavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2025 Utsikten Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	830 148	986 100
3618 Leietillegg strøm	6 041	6 549
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	141 132	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	720 898	495 178
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	186 941	201 647
<b>Sum</b>	<b>1 885 160</b>	<b>1 689 474</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 220	6 063
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	86 667	43 000
<b>Sum</b>	<b>98 887</b>	<b>49 063</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt	Ladeboks - Infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 861 050	1 352 621	380 720	87 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 861 050	1 352 621	380 720	87 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 861 050	1 352 621	380 720	87 500
Anskaffelsesår :	1977	2009	1977	2021
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 19 andeler.

Borettslaget eier tomten. G.nr 116, b.nr 289. Eiertomt på 13 389,1 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polise nr.561475

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Renholdsartikler	0	138
6391 Snømåking/strøing/feiing	33 697	41 912
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 049	0
<b>Sum</b>	<b>36 746</b>	<b>42 050</b>



## Noter årsregnskap 2025 Utsikten Borettslag

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS, epost, o.l.	7 226	6 893
<b>Sum</b>	<b>7 226</b>	<b>6 893</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	13 448
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 521
6552 Driftsmateriell	491	360
<b>Sum</b>	<b>491</b>	<b>15 329</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	41 541
6602 Vedlikehold VVS	0	3 713
6603 Vedlikehold elektro	0	16 787
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 778	755
6641 Malerarbeider	0	3 500
6642 Snekkerarbeid	30 214	0
6643 Glassarbeid/Vindu	48 800	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 797	285 438
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	8 084 667
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	6 585
6668 Drift ventilasjon	1 718	0
<b>Sum</b>	<b>97 306</b>	<b>8 442 985</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester foretningfører	9 750	14 453
6720 Juridisk honorar	9 953	0
<b>Sum</b>	<b>19 703</b>	<b>14 453</b>

Konto 6714 gjelder bistand fra rådgiveren  
Konto 6720 gjelder juridisk bistand, epostgjennomgang

### Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	0	1 916
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 109	1 500
7770 Betalingskostnader	1 197	1 005
7773 Omkostninger innkreving	1 131	2 005
7790 Andre kostnader	0	500
<b>Sum</b>	<b>7 436</b>	<b>6 926</b>



## Noter årsregnskap 2025 Utsikten Borettslag

### Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 900	0	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 900</b>	<b>0</b>	<b>1 900</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 432 631	308 004	-8 124 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 432 631</b>	<b>308 004</b>	<b>-8 124 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 430 731</b>	<b>308 004</b>	<b>-8 122 727</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

### Note 11 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering. <b>16368870890</b>
<b>Låne nummer:</b>	<b>16368870890</b>
Lån type:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	13 240 000
Lånesaldo 01.01:	13 196 584
Avdrag i perioden:	181 949
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 014 634</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 864 393

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368870890	19	684 981	13 014 639



Noter årsregnskap 2025 Utsikten Borettslag

**Note 12 - Pantstillelser**

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2025</b>
Bokført langsiktig gjeld	13 014 634
Innskuddskapital	1 518 100
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>14 532 734</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>5 594 391</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Panteobligasjonen er på kr 1 518 100.-



Resultat og balanse med noter for Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Utsikten Borettslag**

Styreleder	Kjerstin Alise Fjeldstad (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Per Olav Kruse (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Elisabeth Meyn (sign.)	24.02.2026



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Penn eo Dokumentnøkkel: 1796D-DSANT-24FYM-OJNB-9W47J-T0JQX



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1796D-DSANT-24FYM-OJNVB-9W47J-T0JX



# 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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 16:09:54 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.