



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975689220

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 877 095	2 631 563
Sum inntekter		2 877 095	2 631 563
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		3 605 651	3 132 521
Sum kostnader		3 890 901	3 417 771
Driftsresultat		-1 013 806	-786 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 923	141 527
Sum finansinntekter		143 923	141 527
Annen finanskostnad		686	5 757
Sum finanskostnader		686	5 757
Netto finans		143 237	135 770
Resultat før skattekostnad		-870 570	-650 438
Årsresultat		-870 570	-650 438
Totalresultat		-870 570	-650 438
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-870 570	-650 438
Sum overføringer og disponeringer		-870 570	-650 438



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-58 699	-30 260
Sum varige driftsmidler		-58 699	-30 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-58 699	-30 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 157	4 968
Andre fordringer		114 478	108 925
Sum fordringer		119 635	113 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 392 707	3 139 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 392 707	3 139 017
Sum omløpsmidler		2 512 341	3 252 910
SUM EIENDELER		2 453 642	3 222 650

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 293 663	3 164 232
Sum opptjent egenkapital		2 293 663	3 164 232
Sum egenkapital		2 293 663	3 164 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 657	25 459
Annen kortsiktig gjeld		39 322	32 959
Sum kortsiktig gjeld		159 979	58 418
Sum gjeld		159 979	58 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 453 642	3 222 650



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402560

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 877 095	2 631 563
Sum inntekter		2 877 095	2 631 563
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		3 605 651	3 132 521
Sum kostnader		3 890 901	3 417 771
Driftsresultat		-1 013 806	-786 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 923	141 527
Sum finansinntekter		143 923	141 527
Annen finanskostnad		686	5 757
Sum finanskostnader		686	5 757
Netto finans		143 237	135 770
Resultat før skattekostnad		-870 570	-650 438
Årsresultat		-870 570	-650 438
Totalresultat		-870 570	-650 438
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-870 570	-650 438
Sum overføringer og disponeringer		-870 570	-650 438



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		-58 699	-30 260
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-58 699	-30 260
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 157	4 968
Andre fordringer		114 478	108 925
Sum fordringer		119 635	113 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 392 707	3 139 017
Sum omløpsmidler		2 512 341	3 252 910
SUM EIENDELER		2 453 642	3 222 650
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 293 663	3 164 232
Sum opptjent egenkapital	2 293 663	3 164 232
Sum egenkapital	2 293 663	3 164 232
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	120 657	25 459
Annen kortsiktig gjeld	39 322	32 959
Sum kortsiktig gjeld	159 979	58 418
Sum gjeld	159 979	58 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 453 642	3 222 650



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5314

UTSIKTEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 17:30, Lofsrud Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i UTSIKTEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5314 Utsikten Boligsameie.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Jørn Lima

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Wencke Sandberg



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrets e-postadresse er utsikten@styrommet.no .

Sameierne oppfordres til å benytte denne adressen ved alle skriftlige henvendelser til styret.

Styret i Utsikten Boligsameie har i perioden 2024/2025 avholdt 9 ordinære styremøter. Forrige årsmøte ble avholdt fysisk 22 april 2024.

Styret forsøker etter beste evne å ivareta sameiernes og sameiets interesser på en forsvarlig og god måte. Vibbo, e-post, SMS og oppslag brukes for å nå alle sameierne med viktig informasjon og oppdateringer. Digital kommunikasjon er innført og det må aktivt fravelges av den enkelte beboer som ikke ønsker dette. Kontaktinformasjon til styremedlemmer finnes på oppslagstavlen i hver oppgang.

Vesentlige saker

Siden forrige sameiermøte har styret gjennomført maling og diverse vedlikehold på de 2 siste terrasseblokkene i Utsikten.

Utførte vedlikeholds- og arbeidsoppdrag i 2024

- Malt 2 blokker mot skråning. BI 99-103 og BI 111-1115.
- Byttet takrenner, byttet råtne bord, byttet takplater og bjelker på boder mot skråning og garasjeboder mot skråning på 2 blokker. BI 99-103 og BI 111-115.
- Satt blikk på toppen av murskillevegger på terrasser mot skråning på 2 blokker/adresse 99-103 og 111-115.
- Malt renner med Epoxy på terrasser på 2 blokker mot skråning/adresse 99-103 og 111-115.
- Utbedring av avløpsrør mot skråning. Gjelder på utvendige og innvendige avløpsrør. BI 99-103 og 111-115.
- Byttet diverse deler til garasjeport.
- Seriekoblede røykvarslere montert i alle oppganger
- Alle leiligheter har fått tilbud om seriekoblede røykvarslere.
- Alle leiligheter har fått branntepper.
- Radonmannen har vært på befaring og konkludert med at Utsikten Boligsameie har meget god orden og gjennomluffing.

Ladeanlegg for EL biler

Montering av el-bil ladere blir fakturert beboer.

Hver enkelt bruker av el-bil lading blir fakturert for reelt forbruk og reell pris + 30 øre pr kWh.

Dugnader

Det ble avholdt 1 vår- og 1 høst dugnad. Servering på begge dugnadene og meget god stemning.

Kabel-TV/Internett

Sameiet har 3 års avtale med Telenor om levering av kabel TV/T-We og Internett. Avtalen gjelder fra 1. jan 2023 til 1. jan 2026. Avtalen inkluderer Internett komplett 100, T-we boks, WIFI og ruter. Utstyret følger leiligheten og er inkludert i felleskostnader.



Ved eventuelle problemer med TV og internett signaler og utstyr:

Kontakt Telenor på tlf 915 09000. Referer til Abonnementsnummer 21492491.

Planlagte vedlikeholds- og utbedringsarbeider 2025-2026.

· Ingen større vedlikeholdsplaner for 2025-2026.

· Spyling av avløpsrør og rensing av avtrekks vifter planlagt sep 2025.

Utsikten Boligsameie tilstreber å utføre nødvendig vedlikehold fortløpende med fokus på å ikke påføre eiere store mer kostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2 877 095,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 3 890 901,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 870 570,-.

Det var budsjettert med et underskudd på 480 250,-.

Overskridelse av underskudd skyldes følgende: Planlagt maling og diverse vedlikehold var budsjettert med underskudd. Overskridelsen skyldes at det var vesentlig dårligere kledning enn antatt på blokkene med adresse 99-103 og 111-115. Det måtte også byttes flere avløpsrør i boder enn antatt. Materialer har også hatt en prisøkning i 2024.

Styret har plassert penger på ekstra høyrentekonto, som ga hyggelige finansinntekter.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 352 362,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Grendelaget

Rudshøgda IV Grendelag består av fire selvstendige boligsameier. Disse er:

Toppen Boligsameie - 24 boenheter

Rudshøgda Huseierforening - 59 boenheter

Utsikten Boligsameie - 72 boenheter

Rudshøgda IV C Boligsameie - 50 boenheter.



Kostnader til Rudshøgda Grendelag beløper seg i 2024 til kr. 580 546,- og består i det vesentligste av felleskostnader, som renovasjon, snømåking/strøing på vinter og vedlikehold av uteområdene på sommerstid. Brenselsavregningen er balanseført.

Grendelaget fungerer som et føringsselskap for felles kostnader knyttet til fjernvarme, felles strøm, felles drift- og vedlikehold, snørydding, utomhus-arbeider og renovasjonsavgift.

Grendelaget krever inn a-akontobeløp fra nevnte selskaper til å dekke disse utgiftene.

Fordeling av kostnadene gjøres ut ifra følgende fordelingsnøkkel:

5311 – Toppen boligsameie - 10,3 %

5313 – Rudshøgda Huseierforening - 35,7 %

5314 – Utsikten boligsameie - 31,3 %

5388 – Rudshøgda IV C boligsameie - 22,7 %.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsgebyret øker med 15,8 % for 2025. Renovasjonsgebyret for husholdninger øker med 4,1 %. Grendelags kostnad.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært meget variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2025 er økt med ca. 10 %.

Felleskostnader

Da Utsikten Boligsameie har penger på bok og har plassert det meste av pengene på høyrente konto, er det budsjettert med ingen økning for 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Utsikten Boligsameie 27 april 2024.



UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 689 220, KUNDENR. 5314

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 877 024	2 615 328	2 877 000	2 877 000
Andre inntekter	3	71	16 235	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 877 095	2 631 563	2 877 000	2 877 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-11 016	-10 102	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-111 473	-106 010	-115 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-11 221	-29 249	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 481 345	-1 334 569	-1 110 000	-450 000
Forsikringer		-254 320	-228 166	-253 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-472 014	-389 459	-470 000	-540 000
Kostnader sameie	13	-580 546	-447 400	-550 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 642	-405 562	-434 000	-451 000
Andre driftskostnader	10	-250 075	-182 003	-233 000	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 890 901	-3 417 771	-3 472 250	-2 958 750
DRIFTSRESULTAT		-1 013 806	-786 208	-595 250	-81 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	143 923	141 527	115 000	110 000
Finanskostnader	12	-686	-5 757	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		143 237	135 770	115 000	110 000
ÅRSRESULTAT		-870 570	-650 438	-480 250	28 250
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-870 570	-650 438		



UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 689 220, KUNDENR. 5314

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-58 699	-30 260
SUM ANLEGGSMIDLER		-58 699	-30 260
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 157	4 968
Forskuddsbetalte kostnader		114 469	108 862
Energiavregning	14	9	63
Driftskonto OBOS-banken		402 570	325 068
Sparekonto OBOS-banken		39 181	960 228
Sparekonto OBOS-banken II		1 950 955	1 853 721
SUM OMLØPSMIDLER		2 512 341	3 252 910
SUM EIENDELER		2 453 642	3 222 650
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 293 663	3 164 232
SUM EGENKAPITAL		2 293 663	3 164 232
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 322	32 959
Leverandørgjeld		120 657	25 459
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 979	58 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 453 642	3 222 650
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	848 279	676 365

Oslo, 24.03.2025

Styret i Utsikten Boligsameie

Morten Berg

Jørn Lima

Jan Eilif Birkeland

Brit Bjørneby

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 877 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 877 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kunderskonto	71
SUM ANDRE INNETEKTER	71

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 221
SUM KONSULENTHONORAR	-11 221

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 245 713
Drift/vedlikehold VVS	-29 828
Drift/vedlikehold elektro	-11 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 168
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 056
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 150
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 627
Kostnader dugnader	-3 729
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 481 345

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-472 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472 014

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 226
Håndverktøy	-953
Renhold ved firmaer	-113 213
Snørydding	-16 678
Gressklipping	-74 006
Sms styrerommet, mm	-3 299
Trykksaker	-2 774
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 350
Andre kontorkostnader	-1 454
Telefon u/mva	-3 853
Porto	-2 025
Kontingenter	-3 100
Bankgebyr	-3 495
Velferdskostnader	-11 298
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 075

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 796
Renter bank	92 563
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	251
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 433
Andre renteinntekter	1 880
SUM FINANSINNTEKTER	143 923

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-40
Andre rentekostnader	-646
SUM FINANSKOSTNADER	-686

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 31,3% av Rudshøgda IV Grendelag s 7838.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 7838. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 7838, og utgjør kr 848 279,-

Selskapets andel i 7838 vises i balansen under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 7838 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-664 200
SUM INNTEKTER	-664 200

KOSTNADER

Fjernvarme	664 209
SUM KOSTNADER	664 209

SUM ENERGIAVREGNING 9

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CZ7M7-2E2M-SWFHP-KEF3H-EAQA-DZ002



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 08:40:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C7ZM7-2E2M-5WFHP-KEF3H-EIAQA-DZ002

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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. 5314 Usikhten Boligsameie.pdf



RUDSHØGDA IV GRENDELAG ORG.NR. 987 859 156, KUNDENR. 7838

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 760 005	1 600 008	1 760 000	1 760 000
Andre inntekter	3	425 935	302 164	300 000	400 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 185 940	1 902 172	2 060 000	2 160 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 747	-10 889	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-44 900	-42 698	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-5 183	-13 913	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-323 423	-471 003	-450 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-773 689	-732 828	-880 000	-915 000
Ladekostnader EL-bil		0	-10 982	0	0
Energi/fyring	10	-464 092	-351 146	-250 000	-350 000
Andre driftskostnader	11	-404 100	-249 416	-100 000	-202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 139 233	-1 996 974	-1 860 000	-2 099 000
DRIFTSRESULTAT		46 707	-94 802	200 000	61 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 922	6 006	0	0
Finanskostnader	13	-2 240	-2 065	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 682	3 941	0	0
ÅRSRESULTAT		52 389	-90 861	200 000	61 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-90 861		
Reduksjon udekket tap		52 389	0		





RUDSHØGDA IV GRENDELAG
ORG.NR. 987 859 156, KUNDENR. 7838

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50	9 865
Driftskonto OBOS-banken		426 325	134 662
Sparekonto OBOS-banken		143 698	516 215
SUM OMLØPSMIDLER		570 073	660 742
SUM EIENDELER		570 073	660 742
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-135 148	-187 537
SUM EGENKAPITAL		-135 148	-187 537
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		394 963	495 961
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Energiavregning	15	310 258	352 318
SUM KORTSIKTIG GJELD		705 221	848 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		570 073	660 742
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Rudshøgda IV Grendelag

Waqas Walayat

Morten Berg

Shehzad Kamal

Altaf Hussain



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 760 005
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 760 005

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbillading	-9 416
Nettinnbetalinger	382 651
Tilskudd Oslo kommune	51 700
Utleie	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	425 935

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.





REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 183
SUM KONSULENTHONORAR	-5 183

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-3 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-228 756
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 198
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 844
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-38 140
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 535
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-323 423

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-773 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-773 689

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-392 715
Fjernvarme	-71 377
SUM ENERGI / FYRING	-464 092

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 063
Lyspærer og sikringer	-795
Vaktmestertjenester	-143 745
Vakthold	-50 327
Snørydding	-173 780
Andre kontorkostnader	1
Telefon u/mva	-6 095
Bank- og kortgebyr	-2 296
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-404 100

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-23
SUM FINANSINNTEKTER	7 922



**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-65
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 175
SUM FINANSKOSTNADER	-2 240

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 892 570
SUM INNTEKTER	-2 892 570

KOSTNADER

Administrasjon	21 125
Vedlikehold	11 355
Fjernvarme	2 543 644
Vann	6 188
SUM KOSTNADER	2 582 312

SUM ENERGIAVREGNING **-310 258**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5314 Selskapsnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.