



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 112 705  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/KBBL  
Christian Augusts gate 4  
3611 KONGSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Torodd Frømyhr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 820 526	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 820 526</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 280	
Annen driftskostnad		3 292 573	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 399 853</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 420 673</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 479	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 479</b>	
Annen rentekostnad		4 778	
Annen finanskostnad		670 811	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>675 589</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-656 110</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>764 563</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>764 563</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>764 563</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 495 307	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 495 307</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 495 307</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		320 713	
<b>Sum fordringer</b>		<b>320 713</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 640 304	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 640 304</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 961 017</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 456 324</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-15 730 320	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 730 320</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 730 320</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		28 964 748	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 964 748</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 964 748</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		221 896	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>221 896</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 186 644</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 456 324</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 276708

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 112 705  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/KBBL  
Christian Augusts gate 4  
3611 KONGSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Torodd Frømyhr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 10.06.2021



Organisasjonsnr: 954 112 705  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		4 820 526	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 820 526</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 280	
Annen driftskostnad		3 292 573	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 399 853</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 420 673</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 479	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 479</b>	
Annen rentekostnad		4 778	
Annen finanskostnad		670 811	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>675 589</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-656 110</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>764 563</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>764 563</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>764 563</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 954 112 705  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

9 495 307  
9 495 307

Sum anleggsmidler

9 495 307

0

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

320 713  
320 713

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

3 640 304  
3 640 304

Sum omløpsmidler

3 961 017

0

SUM EIENDELER

13 456 324

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

-15 730 320  
-15 730 320

Sum egenkapital

-15 730 320

0

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Øvrig langsiktig gjeld  
Sum annen langsiktig gjeld

28 964 748  
28 964 748

Sum langsiktig gjeld

28 964 748

0



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	221 896	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>221 896</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 186 644</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 456 324</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 954 112 705  
UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dymyrgata 35, NO-3611 Kongsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax: +47 32 73 06 05

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better  
working world

2

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Kongsberg, 12. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Terje Langedok  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Utsikten Borettslag

Penneo Dokumentnøkkel: WVCL6-OZL1-PGXVP-5BLH3-MDMLY-NJUJC



# 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."

## Terje Langedok

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1288975

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-12 10:02:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: WVCL6-OZIL1-PGXVP-5BLH3-MDMLY-NUJZC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 253 886	2 380 452	2 253 865	2 505 676
Avdrag fellesgjeld		768 120	821 748	768 261	938 253
Renter fellesgjeld		1 028 328	848 256	1 028 366	606 563
TV og event. internett		284 832	284 832	284 832	360 168
Leieinntekt garasjer		398 400	398 400	398 400	398 400
Leieinntekt lokaler		1 800	1 800	1 800	1 800
Andre inntekter		45 600	45 600	45 600	45 600
Andre inntekter		39 560	63 257	65 000	40 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 820 526</b>	<b>4 844 345</b>	<b>4 846 124</b>	<b>4 896 460</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	20 213	19 213	20 000	20 850
Styrehonorar	2	107 280	85 000	106 000	127 400
Forretningsførerhonorar		261 084	255 780	265 774	267 895
Vaktmestertjenester		312 595	139 629	146 000	220 000
Andre tjenester		30 289	0	0	15 000
Arbeidsgiveravgift		10 835	11 985	14 946	17 963
Vedlikehold	3	881 700	303 935	485 000	825 000
TV og event. internett		316 287	310 611	319 500	361 000
Forsikring		262 034	238 431	246 960	282 660
Internkontroll / HMS		24 801	12 399	18 700	40 300
Kommunale avgifter	4	330 881	431 998	396 100	381 500
Eiendomsskatt	4	111 013	143 440	143 600	112 000
Brøyting, feiing		29 732	36 451	52 000	38 000
Energi, strøm		167 014	244 788	221 000	180 000
Renhold, fellesareal		23 147	126 000	130 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 307	49 356	9 000	9 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 099	800	2 000	2 000
Andre driftsutgifter	5	68 992	62 712	54 100	55 250
Andel felleskostnader/sameiekostnade		402 000	399 000	398 400	401 056
Kurs for tillitsvalgte		0	1 351	10 000	9 000
Bomiljø		0	0	3 500	3 500
Avskrivninger	8	23 549	19 486	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 399 853</b>	<b>2 892 363</b>	<b>3 042 580</b>	<b>3 369 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 420 673</b>	<b>1 951 982</b>	<b>1 803 544</b>	<b>1 527 086</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		19 479	47 098	14 000	14 000
Andre finanskostnader		4 778	4 647	0	0
Rentekostnad boliglån		670 811	794 752	1 028 366	606 563
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>656 110</b>	<b>752 301</b>	<b>1 014 366</b>	<b>592 563</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>					
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>764 563</b>	<b>1 199 681</b>	<b>789 178</b>	<b>934 523</b>

## Utsikten I og II



## Balanse pr. 31.12.20

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	471 812	471 812
Bygninger	7	8 947 551	8 947 551
Andre driftsmidler	8	75 945	140 062
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 495 307</b>	<b>9 559 425</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		20 245	54 208
Andre leierestanser		945	5 417
Til gode av KBBL / BRL		79 129	0
Til gode av andre		54 691	0
Andre fordringer		165 703	164 344
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på konto		3 640 304	3 771 287
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 961 017</b>	<b>3 995 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 456 324</b>	<b>13 554 682</b>

Utsikten I og II



## Balanse pr. 31.12.20

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		-16 503 482	-17 703 163
Årets resultat		764 563	1 199 681
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-15 730 320</b>	<b>-16 494 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	26 745 943	27 728 755
Borettsinnskudd	11	2 189 500	2 189 500
Andre innskudd	12	29 305	29 305
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>28 964 748</b>	<b>29 947 560</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 393	13 089
Gjeld til KBBL / BRL		79 129	0
Leverandørgjeld		98 436	42 202
Skyldig off. myndigheter		5	5
Påløpne renter		5 745	8 981
Annen kortsiktig gjeld		17 188	37 727
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>221 896</b>	<b>102 004</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 186 643</b>	<b>30 049 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 456 324</b>	<b>13 554 682</b>

Kongsberg 28.02.21  
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Torodd Frømyhr  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stian Elgen Isaksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut Ingvar Sagvolden  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Kodalen  
Styremedlem

Utsikten I og II



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>3 893 254</b>	<b>3 655 266</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	764 563	1 199 681
Tilbakeføring avskrivninger	23 549	19 486
Kjøp / salg anleggsmidler	40 569	-71 890
Avdrag langsiktig gjeld	-982 813	-909 289
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-154 131</b>	<b>237 988</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>3 739 122</b>	<b>3 893 254</b>
Omløpsmidler	3 961 017	3 995 256
Kortsiktig gjeld	-221 896	-102 004
<b>Disponible midler</b>	<b>3 739 122</b>	<b>3 893 254</b>



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

#### 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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	20 213	19 213
<b>Sum</b>	<b>20 213</b>	<b>19 213</b>

Revisjonshonoraret er inkludert merverdiavgift og i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2020	2019
5330 Styrehonorar	107 280	85 000
<b>Sum</b>	<b>107 280</b>	<b>85 000</b>

Det er ingen fast ansatte i borettslaget.

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

### Note 3 - Vedlikehold

	Utsikten I	Utsikten II
Reprasjon og vedlikehold eiendom	68 090	21 636
Vedlikehold bygg	9 955	370 403
Vedlikehold VVS	36 107	191 793
Vedlikehold elektro	5 145	97 666
Vedlikehold utvending anlegg	7 188	0
Forsikringssaker	20 000	53 718
<b>Sum reprasjon og vedlikehold</b>	<b>146 485</b>	<b>735 215</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	Utsikten I	Utsikten II
Andre driftskostnader	9 205	27 390
Bilgodtgjørelse		459
Generalforsamling	3 715	
Kontingenter NBBL	2 078	1 645
Kontingenter KBBL	14 000	10 500
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>28 998</b>	<b>39 994</b>

### Note 6 - Tomter

Utsikten I : Tomten er kjøpt i 1973 for kr 246 517,-.

Utsikten II: Tomten er kjøpt i 1975 for kr 225 295,-.



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 7 - Bygninger

Utsikten I	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1973	
Bokført verdi 01.01	5 019 784	5 019 784
Tilgang	0	0
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>5 019 784</b>	<b>5 019 784</b>

  

Utsikten II	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1975 / 2018	
Bokført verdi 01.01	3 927 767	3 927 767
Tilgang		
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>3 927 767</b>	<b>3 927 767</b>

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også note om vedlikehold.

### Note 8 - Andre driftsmidler

	Utsikten II - Calliganlegg	Utsikten I - Gressklipper	Utsikten II - Gressklipper	Utsikten I - Snøfreser	Utsikten II - Snøfreser	Utsikten I - Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 256	15 622	12 368	24 502	19 398	10 386
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	15 622	12 368	24 502	19 398	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 256	0	0	0	0	10 386
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 647	3 645	3 092	3 675	3 556	1 298
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 609	0	0	0	0	9 088
Årets avskrivninger :	14 026	1 823	1 649	2 450	2 586	1 298
Anskaffelsesår :	2015	2019	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	10	5	5	5	5	4

  

	Utsikten II - Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 285
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 285
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 036
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 250
Årets avskrivninger :	1 036
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	4

## Utsikten I og II



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 9 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil være å henhøre til opptjent egenkapital.

	2020	2019
Innskutt egenkapital pr 01.01	8 600	8 600
Opptjent egenkapital pr 01.01	-16 503 482	-17 703 163
Årets resultat	764 563	1 199 681
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-15 730 320</b>	<b>-16 494 882</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte 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 dette borettslaget ikke gjenspeiler den reele verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



## Noter til regnskap Utsikten I og II

## Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	U II - Refinansiering og rehabilitering av tak	U I - Refinansiering og rehabilitering av bad
Lånenummer:	12127105500	12122567662
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2012
Rentesats:	2.10 %	2.10 %
Beregnet innfridd:	25.11.2043	01.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	18 177 868	16 300 000
Lånesaldo 01.01:	15 575 758	12 152 997
Avdrag i perioden:	488 128	494 685
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 087 630</b>	<b>11 658 313</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 385 126	9 386 607

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122567662	3	277 969	833 907
	1	267 009	267 009
	6	258 983	1 553 898
	18	243 191	4 377 438
	10	239 911	2 399 110
	6	225 241	1 351 446
	3	219 286	657 858
	1	217 646	217 646
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127105500	4	515 612	2 062 448
	8	488 546	3 908 368
	4	478 772	1 915 088
	2	399 829	799 658
	4	360 282	1 441 128
	12	323 592	3 883 104
	4	269 460	1 077 840

## Note 11 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Utsikten I	1 191 500
Borettsinnskudd Utsikten II	998 000
<b>Totalt borettsinnskudd</b>	<b>2 189 500</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter til regnskap Utsikten I og II

**Note 12 - Andre innskudd**

Innskudd tomt Utsikten I	16 355
Innskudd tv anlegg Utsikten II	12 950
<b>Sum andre innskudd</b>	<b>29 305</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 13 - Pantestillelser**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 28 964 748,- sikret med pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 9 419 363,-.