



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 986 694
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Linn Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 564 508	3 902 977
Sum inntekter		3 564 508	3 902 977
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 684 260	1 444 957
Sum kostnader		1 772 340	1 536 237
Driftsresultat		1 792 167	2 366 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 325	10 118
Sum finansinntekter		5 325	10 118
Annen finanskostnad		987 338	1 258 029
Sum finanskostnader		987 338	1 258 029
Netto finans		-982 013	-1 247 911
Ordinært resultat før skattekostnad		810 154	1 118 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		810 154	1 118 829
Årsresultat		810 154	1 118 829
Totalresultat		810 154	1 118 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		810 154	1 118 829
Sum overføringer og disponeringer		810 154	1 118 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		119 390 000	119 390 000
Sum varige driftsmidler		119 390 000	119 390 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		119 390 000	119 390 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	2 094
Andre fordringer		10 459	128 541
Sum fordringer		12 553	130 635
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 553 223	1 834 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 553 223	1 834 807
Sum omløpsmidler		1 565 776	1 965 442
SUM EIENDELER		120 955 776	121 355 442

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		235 000	235 000
Sum innskutt egenkapital		235 000	235 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 972 489	34 162 334
Sum opptjent egenkapital		34 972 489	34 162 334
Sum egenkapital		35 207 489	34 397 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 950 348	50 943 062
Øvrig langsiktig gjeld		35 597 739	35 597 739
Sum annen langsiktig gjeld		85 548 087	86 540 801
Sum langsiktig gjeld		85 548 087	86 540 801
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		157 727	190 464
Leverandørgjeld		39 965	216 860
Annen kortsiktig gjeld		2 508	9 983
Sum kortsiktig gjeld		200 201	417 307
Sum gjeld		85 748 288	86 958 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 955 776	121 355 442



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446654

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 986 694
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersberg Torg 1
0179 OSLO

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: Linn Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 564 508	3 902 977
Sum inntekter		3 564 508	3 902 977
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 684 260	1 444 957
Sum kostnader		1 772 340	1 536 237
Driftsresultat		1 792 167	2 366 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 325	10 118
Sum finansinntekter		5 325	10 118
Annen finanskostnad		987 338	1 258 029
Sum finanskostnader		987 338	1 258 029
Netto finans		-982 013	-1 247 911
Ordinært resultat før skattekostnad		810 154	1 118 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		810 154	1 118 829
Årsresultat		810 154	1 118 829
Totalresultat		810 154	1 118 829
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		810 154	1 118 829
Sum overføringer og disponeringer		810 154	1 118 829



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		119 390 000	119 390 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		119 390 000	119 390 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	2 094
Andre fordringer		10 459	128 541
Sum fordringer		12 553	130 635
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 553 223	1 834 807
Sum omløpsmidler		1 565 776	1 965 442
SUM EIENDELER		120 955 776	121 355 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		235 000	235 000
Sum innskutt egenkapital		235 000	235 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	34 972 489	34 162 334
Sum opptjent egenkapital	34 972 489	34 162 334
Sum egenkapital	35 207 489	34 397 334
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 950 348	50 943 062
Øvrig langsiktig gjeld	35 597 739	35 597 739
Sum annen langsiktig gjeld	85 548 087	86 540 801
Sum langsiktig gjeld	85 548 087	86 540 801
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	157 727	190 464
Leverandørgjeld	39 965	216 860
Annen kortsiktig gjeld	2 508	9 983
Sum kortsiktig gjeld	200 201	417 307
Sum gjeld	85 748 288	86 958 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	120 955 776	121 355 442



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Utsiktstoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 30. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Utsiktstoppen Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5792>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite for 1 år.

Med vennlig hilsen,

Styret i Utsiktstoppen Borettslag

Tor Richard Maløen

Lena B Bjørnsen Hoff

Aleksander Storsveen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tor Richard Maløen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5792 (2).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Richard Maløen	Hasleveien 26
Styremedlem	Lena B Bjørnsen Hoff	Hasleveien 26
Styremedlem	Aleksander Storsveen	Hasleveien 26
Varamedlem	Anne-Karine Dedichen Halvorsen	Johan Castbergs Vei 7
Varamedlem	Øyvind Haugen	Hasleveien 26

Valgkomiteen

Anne-Karine Dedichen Halvorsen	Johan Castbergs Vei 7
Øyvind Haugen	Hasleveien 26

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Utsiktstoppen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Utsiktstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989986694, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hasleveien 26

Gårds- og bruksnummer :

126 11

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Utsiktstoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært et ganske rolig år i Utsiktstoppen Borettslag.

1. Ladeanlegg elbiler

Vi fikk installert ladeanlegg for elbiler våren 2020 etter at investeringen ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling.

Oslo kommune støttet prosjektet med et tilskudd på 72.424.

2. Sikring av branntrapp

Vi måtte sikre branntrappen ekstra da video-overvåking viste at folk stadig tok seg ulovlig inn i blokka. Det var mange tilfeller av folk som klatret over sperringene og låste opp for andre. Det var også tilfeller av at døren ble låst opp og satt åpen.

Dermed var det fri tilgang. Det var også folk som tok seg helt opp på taket.

Vi fikk derfor en blikkenslager til å plate trappen nederst , pluss stenge åpning over dør i 12. Etasje opp til taket. Og vi satt opp stort skilt som advarer om TV-overvåkning. En måned etter dette viser opptakene at dette tiltaket har hatt ønsket effekt.

3. H-nummer rettet opp

Det var feil H-nummer på mange av leilighetene. Dette ble rettet opp med Kartverket som har eierskap til dette. Så nå er dette riktig og det stemmer med klistremerkene på dørene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 464 508.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 772 340.

Resultat

Årets resultat på kr 810 154 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 100 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 365 575 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsiktstoppen Borettslag.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utsiktstoppen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsiktstoppen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-11 18:08:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: #MW34-861U4-Z3NTQ-6XZT1-WEIN7-DSCNF

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>

12 av 2



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid 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, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 548 135	1 453 480	1 548 135	1 365 576
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		810 154	1 118 829	885 498	1 073 682
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-892 714	-924 174	-837 000	-1 062 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-100 000	-100 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-182 560	94 655	48 498	11 682
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 365 575	1 548 135	1 596 633	1 377 258
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 565 776	1 965 442		
Kortsiktig gjeld		-200 201	-417 307		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 365 575	1 548 135		



Utsiktstoppen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 671 731	1 940 659	1 966 332	1 648 632
Innkrevde felleskostnader	2	1 738 088	1 847 028	1 740 668	1 740 368
Andre inntekter	3	54 689	15 290	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 464 508	3 802 977	3 707 000	3 389 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-9 165	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 895	-8 510	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 290	-86 775	-89 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-59 046	-8 308	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-631 056	-395 045	-341 000	-321 000
Forsikringer		-104 586	-96 382	-103 000	-114 000
Kommunale avgifter	9	-361 582	-334 954	-358 073	-391 038
Energi/fyring		-48 664	-63 588	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 985	-190 492	-141 264	-143 000
Andre driftskostnader	10	-240 156	-260 905	-229 000	-279 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 772 340	-1 536 237	-1 447 502	-1 528 318
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 692 167	2 266 740	2 259 498	1 860 682
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 792 167	2 366 740	2 259 498	1 860 682
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 325	10 118	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-987 338	-1 258 029	-1 375 000	-788 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-982 013	-1 247 911	-1 374 000	-787 000
ÅRSRESULTAT		810 154	1 118 829	885 498	1 073 682
Overføringer:					
Til annen egenkapital		810 154	1 118 829		



Utsiktstoppen Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 390 000	101 390 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		119 390 000	119 390 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 763	28 466
Kundefordringer		2 094	2 094
Forskuddsbetalte kostnader		0	94 144
Andre kortsiktige fordringer	14	2 696	5 931
Driftskonto OBOS-banken		674 761	960 555
Sparekonto OBOS-banken		878 463	874 253
SUM OMLØPSMIDLER		1 565 776	1 965 442
SUM EIENDELER		120 955 776	121 355 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 5000		235 000	235 000
Annen egenkapital	15	34 972 489	34 162 334
SUM EGENKAPITAL		35 207 489	34 397 334
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	49 950 348	50 943 062
Borettsinnskudd		35 597 739	35 597 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		85 548 087	86 540 801
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 648	9 983
Leverandørgjeld		39 965	216 860
Påløpte renter		69 125	120 835
Påløpte avdrag		88 602	69 629
Annen kortsiktig gjeld	17	-140	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		200 201	417 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 955 776	121 355 442



Utsiktstoppen Borettslag

Pantstillelse	18	119 155 000	119 155 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Utsiktstoppen Borettslag

Tor Richard Maløen

Lena B Bjørnsen Hoff

Aleksander Storsveen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Utsiktstoppen Borettslag

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 221 324
Garasje	321 576
Fibernet	141 000
Ytre Vedlikehold	56 400
Eiendomsskatt	9 488
Kapitalkostnader på IN-lån	1 835 906
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-164 175
Overført til kapitalkostnader	-1 671 731
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 749 788

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 738 088

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innflyt.gebyr	8 000
Tryg Forsikring	46 689
SUM ANDRE INNTEKTER	54 689

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 895.

NOTE: 7



Utsiktstoppen Borettslag

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-53 304
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 742
SUM KONSULENTHONORAR	-59 046

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-127 809
Drift/vedlikehold VVS	-13 933
Drift/vedlikehold elektro	-377 702
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 641
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 555
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 398
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-612
Kostnader dugnader	-407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-631 056

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 501
Vann- og avløpsavgift	-193 108
Renovasjonsavgift	-158 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-361 582

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 548
Renhold ved firmaer	-218 604
Trykksaker	-787
Andre kontorkostnader	-3 512
Porto	-1 661
Bank- og kortgebyr	-3 046
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 156

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	554
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
SUM FINANSINTEKTER	5 325

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER



Utsiktstoppen Borettslag

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-877 908
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-109 430
SUM FINANSKOSTNADER	-987 338

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006	101 390 000
SUM BYGNINGER	101 390 000

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.126/bnr.11

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	2 696
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 696

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 857 610
Egenkapital fra IN tidligere	23 854 348
Egenkapital fra IN 2020	100 000
Reduksjon EK fra IN	-1 839 469
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 972 489

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANT- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2008	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	358 593
Nedbetalt i år	98 891
	-5 542 516

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Renter 31.12.17: 2,70 %, løpetid 49 år

Opprinnelig, 2008	-72 055 930
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 899 927



Utsiktstoppen Borettslag

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	793 823	
Nedbetalt tidligere, IN	23 854 348	
Nedbetalt i år, IN	100 000	
		-44 407 832
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-49 950 348

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2016.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer		140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		140

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 597 739	
Pantelån	49 950 348	
Påløpte avdrag	88 602	
Beregnete IN-forpliktelser	22 114 879	
TOTALT		107 751 568

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 390 000	
Tomt	18 000 000	
TOTALT		119 390 000



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styrehonoraret økes med kr 5.000 og settes til kr 85.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Tor Richard Maløen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Aleksander Storsveen

Lena B Bjørnsen Hoff

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Christian Magnus Olsen

Øyvind Haugen



Sak 6

Valg av valgkomite for 1 år.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Christian Magnus Olsen og Øyvind Haugen velges som valgkomite for 1 år.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.