



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 616 471  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Elemano Fosserud Da Silva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

### 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, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 373 508	2 251 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 373 508</b>	<b>2 251 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	98 618	96 516
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 471 632	1 407 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 570 251</b>	<b>1 503 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>803 257</b>	<b>747 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		43 723	25 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 723</b>	<b>25 432</b>
Annen finanskostnad		224 627	208 460
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>224 627</b>	<b>208 460</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 904</b>	<b>-183 028</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>622 354</b>	<b>564 957</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>622 354</b>	<b>564 957</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>622 352</b>	<b>564 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>622 352</b>	<b>564 956</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	5 425 209	5 425 209
Maskiner og anlegg	7	199 557	222 363
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 624 766</b>	<b>5 647 572</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	9	1 334 363	940 736
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 334 363</b>	<b>940 736</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 959 129</b>	<b>6 588 308</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		175 141	154 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 142</b>	<b>154 978</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 702	467 198
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>445 702</b>	<b>467 198</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>620 844</b>	<b>622 177</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	3 600	3 600



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	3 161 070	2 538 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 161 070</b>	<b>2 538 717</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>3 164 670</b>	<b>2 542 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	3 739 496	3 921 751
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	588 000	588 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		85 090	153 871
Skyldige offentlige avgifter		336	860
Annen kortsiktig gjeld		2 381	3 685
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 807</b>	<b>158 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 415 303</b>	<b>4 668 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394559

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 616 471  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Elemano Fossrud Da Silva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

#### 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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 952 616 471  
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 373 508	2 251 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 373 508</b>	<b>2 251 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	98 618	96 516
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 471 632	1 407 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 570 251</b>	<b>1 503 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>803 257</b>	<b>747 984</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		43 723	25 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 723</b>	<b>25 432</b>
Annen finanskostnad		224 627	208 460
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>224 627</b>	<b>208 460</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 904</b>	<b>-183 028</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>622 354</b>	<b>564 957</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>622 352</b>	<b>564 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>622 352</b>	<b>564 956</b>



Organisasjonsnr: 952 616 471  
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	5 425 209	5 425 209
Maskiner og anlegg	7	199 557	222 363
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 624 766</b>	<b>5 647 572</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	1 334 363	940 736
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 334 363</b>	<b>940 736</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 959 129</b>	<b>6 588 308</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		175 141	154 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 142</b>	<b>154 978</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		445 702	467 198
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>445 702</b>	<b>467 198</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>620 844</b>	<b>622 177</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	3 161 070	2 538 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 161 070</b>	<b>2 538 717</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>3 164 670</b>	<b>2 542 317</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	3 739 496	3 921 751
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	588 000	588 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		85 090	153 871
Skyldige offentlige avgifter		336	860
Annen kortsiktig gjeld		2 381	3 685
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 807</b>	<b>158 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 415 303</b>	<b>4 668 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>



Organisasjonsnr: 952 616 471  
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	463 760	538 721
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	622 352	564 956
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	22 806	5 702
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-203 532
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-182 255	-319 145
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-393 627	-122 941
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>69 277</b>	<b>-74 961</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>533 037</b>	<b>463 760</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>509 487</b>	<b>452 051</b>

Fjordutsikten Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 936 080	1 697 328	1 936 000	2 066 620
Innkrevde felleskostnader renter		233 856	183 600	234 000	211 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		181 872	347 904	182 000	195 000
Andre inntekter		21 700	22 900	22 800	21 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 373 508</b>	<b>2 251 732</b>	<b>2 374 800</b>	<b>2 494 220</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	10 200	8 819	10 000	10 600
Styrehonorar	2	65 000	65 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 187	11 927	12 700	12 700
Forretningsførerhonorar		96 408	92 286	94 000	98 000
Teknisk forvaltningsavtale		22 032	21 060	22 000	23 000
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	9 000
Kontigent NBBL		4 320	4 320	4 500	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 536	4 800	4 800
Andre lønnskostnader	3	21 431	19 589	25 000	25 000
Sommer og vinterkostnader		54 761	39 480	32 000	47 000
Vedlikehold	4	13 985	74 635	92 000	112 000
Serviceavtaler		10 590	9 975	0	0
Kabel-tv		260 240	240 224	250 000	280 000
Forsikring		77 565	68 947	74 000	85 000
Kommunale avgifter		582 540	542 916	570 000	611 000
Energi, strøm		234 590	222 593	240 000	243 000
Renhold, fellesareal		57 165	53 832	54 000	58 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		1 973	1 354	20 000	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	66	0	0
Drift maskiner		887	0	0	0
Andre driftskostnader	5	8 667	6 572	30 000	30 000
Bomiljø		1 168	2 715	0	0
Avskrivninger	6	22 806	5 702	22 800	22 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 570 251</b>	<b>1 503 748</b>	<b>1 630 000</b>	<b>1 751 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>803 257</b>	<b>747 984</b>	<b>744 800</b>	<b>742 820</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		43 723	25 432	12 000	27 000
Rentekostnad		224 627	208 460	234 000	211 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-180 904</b>	<b>-183 028</b>	<b>-222 000</b>	<b>-184 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>622 352</b>	<b>564 956</b>	<b>522 800</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		622 352	564 956	522 800	0
Sum overføringer		622 352	564 956	522 800	0

Fjordutsikten Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	5 266 259	5 266 259
Tomter	8, 13	158 950	158 950
Andre driftsmidler	7	199 557	222 363
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 624 766</b>	<b>5 647 572</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	1 334 363	940 736
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 334 363</b>	<b>940 736</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 959 129</b>	<b>6 588 308</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		23 549	11 709
Andre fordringer		560	3 290
Periodisert kostnad		151 032	139 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 142</b>	<b>154 978</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		445 702	467 198
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>445 702</b>	<b>467 198</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>620 844</b>	<b>622 177</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>

Fjordutsikten Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
Oppjent egenkapital	10	3 161 070	2 538 717
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>3 164 670</b>	<b>2 542 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	11, 13	3 739 496	3 921 751
Borettsinnskudd	12, 13	588 000	588 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		0	-40
Leverandørgjeld		85 090	153 871
Skyldig off. myndigheter		336	860
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 381	1 839
Påløpne renter		0	1 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 807</b>	<b>158 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 415 303</b>	<b>4 668 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Fjordutsikten Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Elemano Fossrud Da Silva  
Leder

\_\_\_\_\_  
Mette Hovinbøle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Maria Skaraas  
Styremedlem

**Fjordutsikten Borettslag**



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	10 200	8 819
<b>Sum</b>	<b>10 200</b>	<b>8 819</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	65 000	65 000
<b>Sum</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>

Fjordutsikten Borettslag



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	19 050	17 750
5150 Opptjente feriepenger	2 381	1 839
<b>Sum</b>	<b>21 431</b>	<b>19 589</b>

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 150	54 419
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 003	17 691
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	298	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	534	2 526
<b>Sum</b>	<b>13 985</b>	<b>74 635</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6490 Annen leiekostnad	3 246	0
6550 Driftsmateriale	0	1 437
7720 Generalforsamling	2 516	2 389
7770 Bank og kortgebyrer	2 906	2 746
<b>Sum</b>	<b>8 667</b>	<b>6 572</b>

### Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	22 806	5 702
<b>Sum</b>	<b>22 806</b>	<b>5 702</b>



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 7 - Andre driftsmidler

	El-bil infrastruktur 2023	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	228 065	158 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	228 065	158 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 508	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	199 557	158 950
Årets avskrivninger :	22 806	0
Anskaffelsesår :	2023	1970
Antatt levetid i år :	10	

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

### Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 266 259	158 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 266 259	158 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 266 259	158 950
Anskaffelsesår :	1970	1970
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 334 363	940 736
<b>Sum</b>	<b>1 334 363</b>	<b>940 736</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

**Note 10 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.24</b>	<b>Pr 31.12.23</b>
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	3 161 070	2 538 717
<b>Sum</b>	<b>3 164 670</b>	<b>2 542 317</b>

Fjordutsikten Borettslag



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 11 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136160662</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000
Lånesaldo 01.01:	3 921 751
Avdrag i perioden:	182 255
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 739 496</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 646 901

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	107 845	1 294 140
	24	101 890	2 445 360

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

### Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
<b>Sum</b>	<b>588 000</b>	<b>588 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 739 496	3 921 751
Borettsinnskudd	588 000	588 000
<b>Sum</b>	<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	158 950	158 950
Bygninger, garasjer og boder	5 266 259	5 266 259
<b>Sum</b>	<b>5 425 209</b>	<b>5 425 209</b>

Fjordutsikten Borettslag



Resultat og balanse med noter for Fjordutsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fjordutsikten Borettslag**

Styreleder	Elemano Fossrud Da Silva (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Mette Hovinbøle (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	18.02.2025



## **Styret i Fjordutsikten Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**Mandag 17.03.2025 kl. 18:00**

Møterommet i kjelleren i 11c oppgangen.

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

### **6. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling**



## 7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Vi ønsker i år å legge fram alle saker som er presentert styret da det ofte er de samme forslagene som går igjen.

### Sak 1

Ønske om montering av porttelefon i oppgangene.

### Sak 2

Vedlikehold av rør i ventilasjonsanlegg

### Sak 3

Bygge søppelskur for søppeldunker

### Sak 4

Egen søppeldunk for plast

### Sak 5

Rydding av lia på nedsiden av blokkene

### Styrets innstilling: Sak 1

Jobbes ikke videre med på dette tidspunktet

Det ble innhentet pris på dette for noen år tilbake, og det ble dyrt per leilighet i tillegg til at det da forutsatte at samtlige av de over 50 år gamle ledningene i ringeklokke anlegget kunne brukes på nytt. Samtlige leiligheter har vindu som kan åpnes ut mot inngangsparti, slik at man kan velge å kaste ut nøkkel til besøkende istedenfor å gå ned for å låse opp. Hjemmetjenesten monterer lås «utenpå» eksisterende lås, slik at alle i hjemmetjenesten kommer inn aktuelle dører uten nøkkel.

### Sak 2

Dette er en sak styret mener det burde jobbes videre med av hensyn til luftkvalitet og brannsikkerhet

### Sak 3

Jobbes ikke videre med på dette tidspunktet

Vi har rett og slett ikke plass til et slikt skur ved noen av blokkene. Det er mangel på parkeringsplasser ved begge blokkene, så all ledig plass må etter hvert brukes til å lage mer parkering. I tillegg er det allerede nå store utfordringer med å få brøytet plassen, og et skur vil gjøre denne jobben enda vanskeligere. Det er også alt for mange som ikke har skjont at søppeldunken er full når man ikke får lokket helt igjen, og styret antar at denne problematikken vil bli enda større inne i et skur (som uansett ikke vil være så tett at det holder skadedyr på utsiden)



## Sak 4

Jobbes ikke videre med på dette tidspunktet

Dette har blitt jobbet aktivt med siden før denne søppelordningen ble innført. Men det har vært helt umulig å få gehør hos RIG. Mange borettslag sliter med akkurat det samme, og det har vært mange som har blitt trukket fram i media de siste årene uten at det hjelper.. Vi kan kjøpe dunker til plast for egen regning, men da må vi selv ta sekkene ut av denne dunken dagen før tømming, og denne jobben har vi ingen vaktmester til å gjøre, så det blir dermed uaktuelt. Styret følger med i debatten, og sender stadig forespørslers om problemet til RIG

## Sak 5

Jobbes ikke videre med på dette tidspunktet

Å leie inn et firma for å rydde i lia er ekstremt dyrt. Vi har en kjemperessurs i Tor Ivar Njærheim, men han har ingen betaling, og gjør derfor kun det han har lyst til og mestrer. Trærne styret har forstått at det er snakk om her, er ca 20 meter høye trær i en bratt skråning, som vil falle på jernbanelinja om de felles på normal måte. Dette har ikke Tor Ivar utstyr til å gjøre pr nå, men han kommer til å få det etter hvert. Disse høye trærne beviser også hvor viktig det er å holde vegetasjonen nede. Tor Ivar er også veldig behjelpelig hvis noen tar initiativ til å gjøre noe selv. Men det SKAL ryddes etterpå.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Fjordutsikten Borettslag for 2024

### Generell informasjon

Fjordutsikten Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Elemano Fossrud Da Silva, Viervegen 18  
Styremedlem, Mette Hovinbøle, Hvalenvegen 9 C  
Styremedlem, Maria Skaraas, Hvalenvegen 9 A  
Varamedlem, Siri Pettersen, Hvalenvegen 11 C  
Varamedlem, Karin Merkesdal, Hvalenvegen 11 B

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 17 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 5 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

I år har styret jobbet med vedlikehold av borettslaget sin eiendom samt sett og undersøkt mulighetene for å sette i gang prosjektet med tak og vinduer. Vi har økt felleskostnader i starten av 2024, og nå igjen i 2025. Dette har vært gjort for å lette overgangen nå som vi i år kommer til å sette i gang arbeidet og derav kommer til å få en markant økning i felleskostnader.

### Fremtidsplaner

Vedlikehold, organisering av dugnad, og ta tak i saker som dukker opp fortløpende gjennom året.

Sette i gang prosjekt med tak og vinduer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2025



## Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	463 760	538 721
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	622 352	564 956
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	22 806	5 702
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-203 532
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-182 255	-319 145
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-393 627	-122 941
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>69 277</b>	<b>-74 961</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>533 037</b>	<b>463 760</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>509 487</b>	<b>452 051</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 936 080	1 697 328	1 936 000	2 066 620
Innkrevde felleskostnader renter		233 856	183 600	234 000	211 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		181 872	347 904	182 000	195 000
Andre inntekter		21 700	22 900	22 800	21 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 373 508</b>	<b>2 251 732</b>	<b>2 374 800</b>	<b>2 494 220</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	10 200	8 819	10 000	10 600
Styreonorar	2	65 000	65 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 187	11 927	12 700	12 700
Forretningsførerhonorar		96 408	92 286	94 000	98 000
Teknisk forvaltningsavtale		22 032	21 060	22 000	23 000
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	9 000
Kontigent NBBL		4 320	4 320	4 500	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 536	4 800	4 800
Andre lønnskostnader	3	21 431	19 589	25 000	25 000
Sommer og vinterkostnader		54 761	39 480	32 000	47 000
Vedlikehold	4	13 985	74 635	92 000	112 000
Serviceavtaler		10 590	9 975	0	0
Kabel-tv		260 240	240 224	250 000	280 000
Forsikring		77 565	68 947	74 000	85 000
Kommunale avgifter		582 540	542 916	570 000	611 000
Energi, strøm		234 590	222 593	240 000	243 000
Renhold, fellesareal		57 165	53 832	54 000	58 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		1 973	1 354	20 000	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	66	0	0
Drift maskiner		887	0	0	0
Andre driftskostnader	5	8 667	6 572	30 000	30 000
Bomiljø		1 168	2 715	0	0
Avskrivninger	6	22 806	5 702	22 800	22 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 570 251</b>	<b>1 503 748</b>	<b>1 630 000</b>	<b>1 751 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>803 257</b>	<b>747 984</b>	<b>744 800</b>	<b>742 820</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		43 723	25 432	12 000	27 000
Rentekostnad		224 627	208 460	234 000	211 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-180 904</b>	<b>-183 028</b>	<b>-222 000</b>	<b>-184 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>622 352</b>	<b>564 956</b>	<b>522 800</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		622 352	564 956	522 800	0
Sum overføringer		622 352	564 956	522 800	0

Fjordutsikten Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	5 266 259	5 266 259
Tomter	8, 13	158 950	158 950
Andre driftsmidler	7	199 557	222 363
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 624 766</b>	<b>5 647 572</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	1 334 363	940 736
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 334 363</b>	<b>940 736</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 959 129</b>	<b>6 588 308</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		23 549	11 709
Andre fordringer		560	3 290
Periodisert kostnad		151 032	139 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>175 142</b>	<b>154 978</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		445 702	467 198
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>445 702</b>	<b>467 198</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>620 844</b>	<b>622 177</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>

Fjordutsikten Borettslag

Side 7 av 17



## Balanse pr 31.12.24 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
Oppjent egenkapital	10	3 161 070	2 538 717
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>3 164 670</b>	<b>2 542 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	11, 13	3 739 496	3 921 751
Borettsinnskudd	12, 13	588 000	588 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		0	-40
Leverandørgjeld		85 090	153 871
Skyldig off. myndigheter		336	860
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 381	1 839
Påløpne renter		0	1 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 807</b>	<b>158 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 415 303</b>	<b>4 668 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 579 973</b>	<b>7 210 485</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Fjordutsikten Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Elemano Fossrud Da Silva  
Leder

\_\_\_\_\_  
Mette Hovinbøle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Maria Skaraas  
Styremedlem

**Fjordutsikten Borettslag**



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	10 200	8 819
<b>Sum</b>	<b>10 200</b>	<b>8 819</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	65 000	65 000
<b>Sum</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	19 050	17 750
5150 Opptjente feriepenger	2 381	1 839
<b>Sum</b>	<b>21 431</b>	<b>19 589</b>

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 150	54 419
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 003	17 691
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	298	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	534	2 526
<b>Sum</b>	<b>13 985</b>	<b>74 635</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6490 Annen leiekostnad	3 246	0
6550 Driftsmateriale	0	1 437
7720 Generalforsamling	2 516	2 389
7770 Bank og kortgebyrer	2 906	2 746
<b>Sum</b>	<b>8 667</b>	<b>6 572</b>

### Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	22 806	5 702
<b>Sum</b>	<b>22 806</b>	<b>5 702</b>



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 7 - Andre driftsmidler

	El-bil infrastruktur 2023	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	228 065	158 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	228 065	158 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 508	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	199 557	158 950
Årets avskrivninger :	22 806	0
Anskaffelsesår :	2023	1970
Antatt levetid i år :	10	

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

### Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 266 259	158 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 266 259	158 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 266 259	158 950
Anskaffelsesår :	1970	1970
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 334 363	940 736
<b>Sum</b>	<b>1 334 363</b>	<b>940 736</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

**Note 10 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.24</b>	<b>Pr 31.12.23</b>
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	3 161 070	2 538 717
<b>Sum</b>	<b>3 164 670</b>	<b>2 542 317</b>

Fjordutsikten Borettslag

Side 12 av 17



## Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

### Note 11 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136160662</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000
Lånesaldo 01.01:	3 921 751
Avdrag i perioden:	182 255
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 739 496</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 646 901

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	107 845	1 294 140
	24	101 890	2 445 360

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

### Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
<b>Sum</b>	<b>588 000</b>	<b>588 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 739 496	3 921 751
Borettsinnskudd	588 000	588 000
<b>Sum</b>	<b>4 327 496</b>	<b>4 509 751</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	158 950	158 950
Bygninger, garasjer og boder	5 266 259	5 266 259
<b>Sum</b>	<b>5 425 209</b>	<b>5 425 209</b>



Resultat og balanse med noter for Fjordutsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fjordutsikten Borettslag**

Styreleder	Elemano Fossrud Da Silva (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Mette Hovinbøle (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	18.02.2025



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Fjordutsikten Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordutsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller 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 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



**Shape the future  
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

opparbeider vi oss en forståelse av 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.

evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 27. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: EB7G7-82WV5-NI3DO-05W5V-ENX5S-PB2NT



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 14:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EB7G7-82WVS-N3DO-05W5V-EMX5S-PB2NF

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.

### 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.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Fjordutsikten Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordutsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller 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 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



**Shape the future  
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

opparbeider vi oss en forståelse av 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.

evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 27. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: EB7G7-82WV5-NI3DO-05W5V-ENX5S-PB2NT



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 14:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EB7G7-82WVS-N3DO-05W5V-EMX5S-PB2NF

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.