



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 642 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 624	915 624
Sum inntekter		915 624	915 624
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		582 698	736 003
Sum kostnader		605 518	758 823
Driftsresultat		310 106	156 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 254	623
Sum finansinntekter		1 254	623
Annen finanskostnad		7 528	21 923
Sum finanskostnader		7 528	21 923
Netto finans		-6 274	-21 300
Ordinært resultat før skattekostnad		303 831	135 501
Ordinært resultat etter skattekostnad		303 831	135 501
Årsresultat		303 831	135 501
Totalresultat		303 831	135 501
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 831	135 501
Sum overføringer og disponeringer		303 831	135 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 405	140 273
Sum fordringer		3 405	140 273
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		384 203	365 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		384 203	365 073
Sum omløpsmidler		387 608	505 346
SUM EIENDELER		387 608	505 346

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		368 147	64 316
Sum opptjent egenkapital		368 147	64 316
Sum egenkapital		368 147	64 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			271 562
Sum annen langsiktig gjeld		0	271 562
Sum langsiktig gjeld		0	271 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 083	25 229
Leverandørgjeld		4 212	137 380
Annen kortsiktig gjeld		14 166	6 859
Sum kortsiktig gjeld		19 461	169 468
Sum gjeld		19 461	441 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 608	505 346



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 874775

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 642 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2022



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 624	915 624
Sum inntekter		915 624	915 624
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		582 698	736 003
Sum kostnader		605 518	758 823
Driftsresultat		310 106	156 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 254	623
Sum finansinntekter		1 254	623
Annen finanskostnad		7 528	21 923
Sum finanskostnader		7 528	21 923
Netto finans		-6 274	-21 300
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		303 831	135 501
Årsresultat		303 831	135 501
Totalresultat		303 831	135 501
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 831	135 501
Sum overføringer og disponeringer		303 831	135 501



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 405	140 273
Sum fordringer		3 405	140 273
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		384 203	365 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		384 203	365 073
Sum omløpsmidler		387 608	505 346
SUM EIENDELER		387 608	505 346
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		368 147	64 316
Sum opptjent egenkapital		368 147	64 316



Sum egenkapital	368 147	64 316
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		271 562
Sum annen langsiktig gjeld	0	271 562
Sum langsiktig gjeld	0	271 562
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 083	25 229
Leverandørgjeld	4 212	137 380
Annen kortsiktig gjeld	14 166	6 859
Sum kortsiktig gjeld	19 461	169 468
Sum gjeld	19 461	441 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	387 608	505 346



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

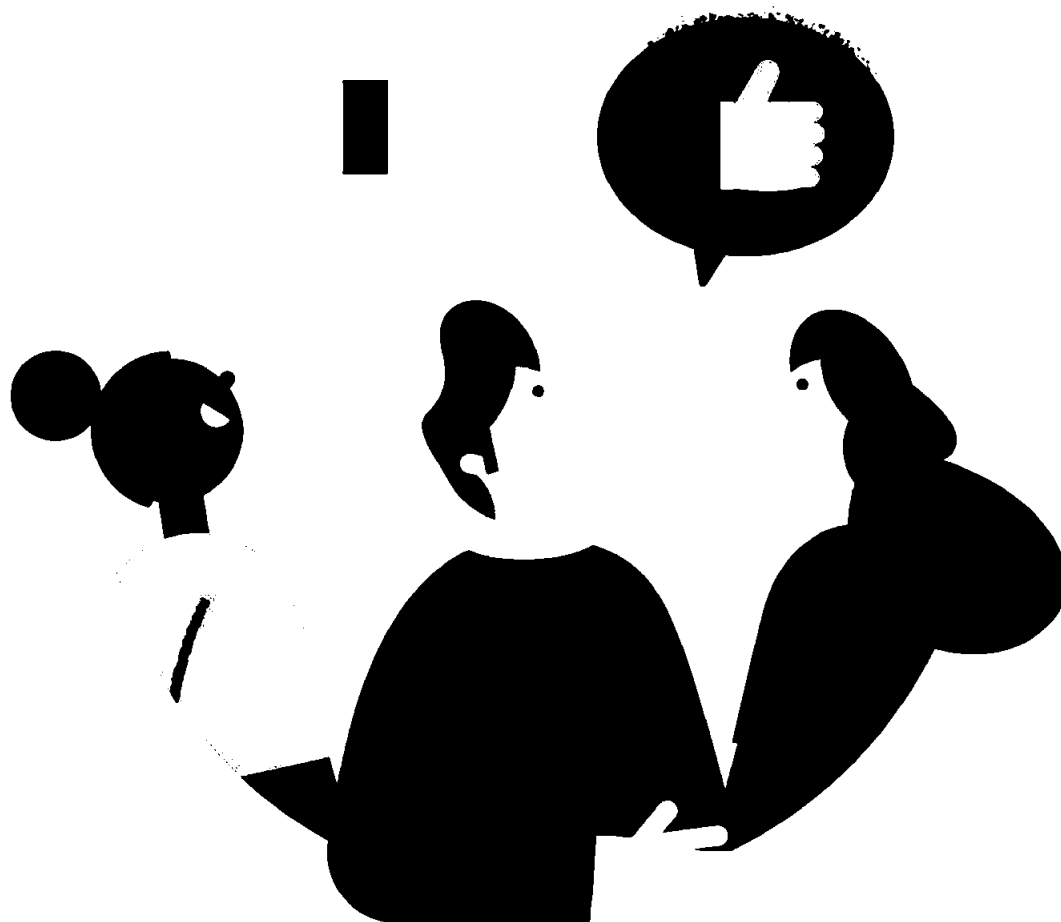
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

4327 Utsikten Boligsameie





Til seksjonseierne i Utsikten Boligsameie

Velkommen til årsmøte

Onsdag 11. mai 2022 kl. 19:00

Sted: Sofiemyr kirke, Holbergs Vei 45.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Utsikten Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Utsikten Boligsameie
avholdes 11.05. 2022

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. BUDSJETT 2022

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- Sak 1) Lys ved søppelcontainere
- Sak 2) Belastning av strømforbruk på el-billader.
- Sak 3) Endring/Presisering av vedtektene § 5-2(3)a – 100% tilslutning

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Sofiemyr, 21. april 2022

Styret i Utsikten Boligsameie

Knut H. Ousdal/s/ Jens Peter Strøm/s/ Hilde Ulvesli/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Knut H. Ousdal	Bjørnstjerne Bjørnsons 51A	2021-2022
Leder	John Th. Blandhoel	Bjørnstjerne Bjørnsons 51D	10-2021
Styremedlem	Jens Peter Strøm	Bjørnstjerne Bjørnsons 57B	2021-2023
Styremedlem	Hilde Ulvesli	Bjørnstjerne Bjørnsons 57D	2021-2022
Varamedlem	Ola Skarderud	Bjørnstjerne Bjørnsons 53A	2021-2022
Varamedlem	Kari Stensli	Bjørnstjerne Bjørnsons 53C	2021-2022

Valgkomiteen

Jonas Kaisen Pran	Bjørnstjerne Bjørnsons 55E	2021
Nina Rismyhr	Bjørnstjerne Bjørnsons 49A	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Utsikten Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986642021, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Bjørnstjerne Bjørnsons
49 A - D
51 A - D
53 A - D
55 A - F
57 A - F

Gårds- og bruksnummer:
249 614

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Utsikten Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøtene har i stor utstrekning foregått digitalt pga pandemien. OBOS har oppgradert arbeidsplattformen for styrearbeid slik at alle dokumenter nå er lagret lett tilgjengelig for styrets medlemmer. Dette sikrer oversikt og kontinuitet på en helt annen måte enn tidligere.

Det har vært skifte av leder i styret pga. flytting. Ny leder ble valgt på ekstraordinært årsmøte 18.10.2021.

Styret har jobbet med følgende saker:

- **Takprosjekt** - nedsatt en egen takgruppe, TG, for å utrede standard på dagens tak, samt vurdere alternativer for nødvendig vedlikehold/oppgradering. Arbeidet pågår fortsatt og TG vil på årsmøtet orientere om arbeidet så langt.
- **Ei-ladere i garasjene** - det er pt 8 ladestasjoner montert. Det kan monteres inntil 16 stasjoner på dagens anlegg før det må oppgraderes.
- **Vannmåler** - prosjekt for å vurdere etablering av egne vannmålere for hver leilighet. Flere firma har vurdert dette til å være et vanskelig prosjekt pga vanskelig tilgang under flere av rekkene, samt at alle bad måtte åpnes for installasjon av måler.
- **Felleskostnader**- lånet ifm oppgraderingen av garasjene ble ferdig nedbetalt i desember. Styret har valgt å videreføre innbetaling til felleskostnader, utregnet som for øvrig husleie. Dette pga høyere kostnader til kommunale avgifter, forsikring m.m. i tiden som kommer, samt oppbygging av en vedlikeholdsbuffer ifm takprosjektet. Det blir forøvrig ikke noen økning i dagens husleie slik det er vanlig ift KPI.
- **Lovendring** fra samtykke til reservasjon - endring initiert av OBOS for å lette kommunikasjon med sameierne. All kommunikasjon er nå nettbasert med mindre man aktivt har reservert seg mot dette.
- **Avtale med Telenor** - styret har vurdert dagens avtale med TV/Internett da denne stadig har blitt dyrere uten at tilbudet har blitt bedre. Spesielt ble vi rammet rundt juletider da vi i en lengre periode var uten TV2. Dette er imidlertid kompensert noe fra Telenor.
- **Dugnad** - det ble gjennomført årlig dugnad våren 2021. Garasjene var tiltenkt malt, men dette er utsatt til i starten av mai 2022.
- **Brøyteavtale** - inngått med Steinar Gjersrud & Co som tidligere
- Julegrantenning - gjennomført 28.11 med godt oppmøte fra store til veldig små innbyggere
- **Div. søknader** - styret har behandlet ulike henvendelser om fasadeendring, hundehold m.m.
- **Vibbo** - styret ønsker at alle sameiere skal bruke Vibbo aktivt til saker av allmen interesse. OBOS har p.t. registrert at 11 eiere ikke har vært inne på Vibbo, så her er det forbedringspotensiale.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 915 624,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 605 518,-.

Resultat

Årets resultat på kr 303 831,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 368 147,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styrehonorar

Styrehonoraret har ikke blitt justert på flere år og det kan også være viktig for rekruttering til styret. Styrehonoraret foreslås økt til kr. 30 000.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til større vedlikehold som omfatter maling av garasjene.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Boligsameie.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

- Forbruk vann og avløp faktureres sameiet.
- Abonnementgebyret på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte. Prisene kan leses på nettsiden til Nordre Follo kommune.

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 2021.

Kostnadene økte i 2021 som følge av flere el-ladere. Styret jobber med en ordning for å fordele disse ift forbruk pr. lader, så fellesforbruket antas å gå noe ned.

Lån

Utsikten Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Utsikten Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



BDO

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1CFH2-SK0XI-A6YCY-4QP6Z-6Q105-0L4WV



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 05:13:51 UTC



Penneo document key: 1CFH2-SK0XI-A6YCY-4QPGZ-6Q105-0L4WV

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**

**UTSIKTEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 986 642 021, KUNDENR. 4327**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	915 624	915 624	916 000	916 000
SUM DRIFTSINNEKTER		915 624	915 624	916 000	916 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-4 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 665	-7 331	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-67 250	-65 480	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-6 445	-17 230	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-20 674	-104 447	-100 000	-150 000
Forsikringer		-92 335	-87 262	-93 000	-105 000
Kommunale avgifter	8	-248 221	-344 115	-140 000	-167 000
Energi		-37 834	-12 719	-10 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 506	-82 345	-86 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-13 767	-15 075	-25 000	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-605 518	-758 823	-567 000	-695 000
DRIFTSRESULTAT		310 106	156 801	349 000	221 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 254	623	0	0
Finanskostnader	11	-7 528	-21 923	-9 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 275	-21 300	-9 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		303 831	135 501	340 000	220 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	71 185		
Til opptjent egenkapital		303 831	64 316		





UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 642 021, KUNDENR. 4327

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 405	3 405
Forskuddsbetalte kostnader		0	136 868
Driftskonto OBOS-banken		182 221	193 465
Sparekonto OBOS-banken		201 982	171 608
SUM OMLØPSMIDLER		387 608	505 346
SUM EIENDELER		387 608	505 346
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		368 147	64 316
SUM EGENKAPITAL		368 147	64 316
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	271 562
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	271 562
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 166	6 859
Leverandørgjeld		4 212	137 380
Påløpte renter		4	1 013
Påløpte avdrag		1 079	24 216
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 461	169 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 608	505 346
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sofiemyr, 21. april 2022
Styret i Utsikten Boligsameie

Knut H. Ousdal/s/

Jens Peter Strøm/s/

Hilde Ulvesli/s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	598 824
Lån/Renter	316 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	915 624

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 665.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 445
SUM KONSULENTHONORAR	-6 445

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-18 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 649
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 674

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 725
Feieavgift	-1 958
Renovasjonsavgift	-20 538
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 221

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-9 625
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-2 781
Velferdskostnader	-1 030
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 767

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	374
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	880
SUM FINANSINNTEKTER	1 254

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-7 528
SUM FINANSKOSTNADER	-7 528



**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011

-2 400 000

Nedbetalt tidligere

2 128 438

Nedbetalt i år

271 562

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**0**



INNKOMNE FORSLAG

SAK 1: Lys ved søppelcontainere

Foreslått av Ingun Kristensen Holm 28. februar

Ville vært bra med lys ved søppelcontainere. Med bevegelsessensor og sensor for lys/mørke. Dvs aktiveres kun i ved mørke og ved bevegelse ved containere.

Forslag til vedtak

Ber styret vurdere om dette er en årsmøtesak eller om det tas på evt. etterfølgende beboermøte.

Ber styret sjekke kostnader ved slik belysning og montering.

Styrets innstilling:

Styret synes dette er et godt forslag og vil innhente tilbud for å få dette gjennomført.

SAK 2: Belastning av strømforbruk på el-billader.

Foreslått av styret.

Strømforbruket i garasjelegget har økt i hovedsak pga el-billading. Styret ser det som rimelig at kostnad til lading henføres til forbruk for den enkelte og ønsker å ta opp med leverandør hvordan dette best kan gjennomføres. Hvis mulig kan oppstart skje fra 1. juli 2022. Det må avklares hvor ofte avregning vil skje.

Forslag til vedtak

Styret avklarer med leverandør hvordan man kan henføre kostnad ved el-billading til den enkelte som har montert lader, og hvordan man etterskuddsvis skal kunne innkreve dette.

SAK : Endring/Presisering av vedtektene § 5-2(3)a/b

Foreslått av styret.

Takgruppen har gjennom sin kartlegging sett at vedtektene er noe uklare hva gjelder takvinduer. Takvinduer kan vurderes som en del av taket - som iflg. § 5-2(3)a er sameiets ansvar, eller som vindu - som iflg. § 5-2(3)b ikke er sameiets ansvar. Styret har vurdert dette og falle ned på at takvindu skal defineres som vindu og ikke en del av taket. Her er det spesielt avgjørende hvordan den enkelte sameier har skjøtt disse bl.a. ved nedbør. Mange sameiere har også bekostet skifte av disse vinduene selv, og det vil være urimelig at denne praksisen endres nå.

Det har også kommet spørsmål om piper. Samme argumentasjon ligger til grunn her. Ikke alle har piper, og mange har bekostet vedlikehold/montering av pipehatter selv.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 5-2(3)a/b endres til:

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også:

a) Utskifting av tak, ikke takvinduer eller pipe.





- b) Vedlikehold av yttervegg, men ikke dører, vinduer, takvinduer og ytterdør.
- c) Innkjøp av beis for hus og garasje. Det er seksjonseierens ansvar at arbeidet blir utført.





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Knut H. Ousdal Bj. Bj. v 51A

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Line Storehaug Bj. Bj. v 55E

Styremedlem som ikke er på valg:

Peter Strøm Bj. Bj. v 57B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari Stensli Bj. Bj. v 51C

2. Anette Skeide Bj. Bj. v 53C

3. Ola Skarderud Bj. Bj. v 53A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elin Thingnæs Lid Bj. Bj. v 55D

Nina Rismyhr Bj. Bj. v 49A

E. Som Festkomite foreslås:

Torill Havnø Bj. Bj. v 51A

Benedicte Strøm Bj. Bj. v 57B

Ingrid Merete Terjesen Bj. Bj. v 49C

I valgkomiteen for Utsikten Boligsameie

Nina Rismyhr

Elin Thingnæs Lid



Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558459. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



TV/Bredbånd

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.





4327 Utsikten Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

