



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 681 276  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UTSIKTEN  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Torild Høiseth Kleppe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 112 820	2 932 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 112 820</b>	<b>2 932 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	139 633	122 297
Annen driftskostnad	1,3,4,5	2 118 311	8 151 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 257 944</b>	<b>8 273 778</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>854 876</b>	<b>-5 340 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 323	10 535
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 323</b>	<b>10 535</b>
Annen finanskostnad		506 995	300 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>506 995</b>	<b>300 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-492 672</b>	<b>-290 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>362 204</b>	<b>-5 630 891</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>362 204</b>	<b>-5 630 891</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 203</b>	<b>-5 630 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 203</b>	<b>-5 630 891</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,8,14	12 130 587	12 130 587
Maskiner og anlegg	7	33 797	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 164 384</b>	<b>12 130 587</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	9	721 928	484 234
Andre fordringer		463 036	112 008
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 184 965</b>	<b>596 242</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 349 349</b>	<b>12 726 830</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		561 073	528 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>561 073</b>	<b>528 606</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 560 372	2 909 889
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 560 372</b>	<b>2 909 889</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 121 445</b>	<b>3 438 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 470 794</b>	<b>16 165 324</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital	10	4 700	4 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 700</b>	<b>4 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-6 773 384	-7 135 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 773 384</b>	<b>-7 135 588</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 768 684</b>	<b>-7 130 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,14	18 043 435	18 000 001
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	4 652 575	4 652 575
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 696 010</b>	<b>22 652 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 696 010</b>	<b>22 652 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		554 341	510 827
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15,16	-10 873	132 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>543 468</b>	<b>643 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 239 478</b>	<b>23 296 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 470 794</b>	<b>16 165 324</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 380612

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 681 276  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UTSIKTEN  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Torild Høiseth Kleppe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 950 681 276  
BORETTSLAGET UTSIKTEN

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 112 820	2 932 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 112 820</b>	<b>2 932 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	139 633	122 297
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	2 118 311	8 151 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 257 944</b>	<b>8 273 778</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>854 876</b>	<b>-5 340 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 323	10 535
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 323</b>	<b>10 535</b>
Annen finanskostnad		506 995	300 644
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>506 995</b>	<b>300 644</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-492 672</b>	<b>-290 109</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>362 204</b>	<b>-5 630 891</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 203</b>	<b>-5 630 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>362 203</b>	<b>-5 630 891</b>



Organisasjonsnr: 950 681 276  
BORETTSLAGET UTSIKTEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,8,14	12 130 587	12 130 587
Maskiner og anlegg	7	33 797	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 164 384</b>	<b>12 130 587</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	721 928	484 234
Andre fordringer		463 036	112 008
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 184 965</b>	<b>596 242</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 349 349</b>	<b>12 726 830</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		561 073	528 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>561 073</b>	<b>528 606</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 560 372	2 909 889
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 560 372</b>	<b>2 909 889</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 121 445</b>	<b>3 438 494</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 470 794</b>	<b>16 165 324</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	4 700	4 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 700</b>	<b>4 700</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-6 773 384	-7 135 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 773 384</b>	<b>-7 135 588</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 768 684</b>	<b>-7 130 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,14	18 043 435	18 000 001
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	4 652 575	4 652 575
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 696 010</b>	<b>22 652 576</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 696 010</b>	<b>22 652 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		554 341	510 827
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15,16	-10 873	132 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>543 468</b>	<b>643 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 239 478</b>	<b>23 296 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 470 794</b>	<b>16 165 324</b>



Organisasjonsnr: 950 681 276  
BORETTSLAGET UTSIKTEN

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 Borettslaget Utsikten pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	2 794 858	4 748 336
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	362 203	-5 630 891
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 165	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-34 962	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	43 434	3 846 300
Endring langsiktig fordringer	-351 028	43 360
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-237 694	-212 246
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-216 881</b>	<b>-1 953 478</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>2 577 977</b>	<b>2 794 858</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>2 560 685</b>	<b>2 773 805</b>

Borettslaget Utsikten



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 032 656	1 912 806	2 032 600	2 232 700
Innkrevde felleskostnader renter		413 976	363 780	414 100	806 800
Innkrevde felleskostnader avdrag		655 368	649 164	655 300	344 500
Leieinntekt garasjer		0	250	0	0
Andre inntekter		6 956	6 000	0	0
Salgsinntekter		3 864	996	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 112 820</b>	<b>2 932 996</b>	<b>3 102 000</b>	<b>3 384 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 269	6 739	7 000	7 500
Styrehonorar	2	122 378	107 184	107 200	122 400
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		17 255	15 113	15 200	17 300
Forretningsførerhonorar		109 578	106 458	109 700	114 000
Teknisk forvaltningsavtale		24 337	23 632	24 400	25 400
Medlemskontigent		9 399	9 399	9 400	9 800
Kontigent NBBL		5 358	5 076	5 300	5 600
Sikringsfond felleskostnader		5 640	5 076	5 300	5 900
Brøyting - strøing		26 688	27 128	30 000	25 000
Plenklipp		0	0	21 000	0
Vedlikehold	3	559 266	414 403	423 000	423 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	0	6 320 925	0	0
Serviceavtaler		13 324	33 235	39 100	14 000
Kabel-tv		279 785	262 863	276 000	293 800
Forsikring		154 013	145 295	152 900	166 400
Kommunale avgifter		813 425	774 565	815 200	934 900
Energi, strøm		36 254	3 999	0	35 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 080	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		3 245	508	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 066	0	0	5 400
Andre driftskostnader	4	48 944	12 180	70 500	60 100
Bomiljø		1 475	0	0	0
Avskrivninger	5	1 165	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 257 944</b>	<b>8 273 778</b>	<b>2 111 200</b>	<b>2 265 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>854 876</b>	<b>-5 340 782</b>	<b>990 800</b>	<b>1 118 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		14 323	10 535	0	10 000
Rentekostnad		506 995	300 644	414 100	806 800
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-492 672</b>	<b>-290 109</b>	<b>-414 100</b>	<b>-796 800</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>362 203</b>	<b>-5 630 891</b>	<b>576 700</b>	<b>321 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		362 203	-5 630 891	0	0
Sum overføringer		362 203	-5 630 891	0	0

Borettslaget Utsikten



## Balanse pr 31.12.22 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 14	10 989 607	10 989 607
Tomter	8, 14	948 705	948 705
Garasjer	6, 14	192 275	192 275
Andre driftsmidler	7	33 797	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 164 384</b>	<b>12 130 587</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	721 928	484 234
Langsiktige fordringer		463 036	112 008
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 184 965</b>	<b>596 242</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 349 349</b>	<b>12 726 830</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		17 292	21 054
Andre leierestanser		1 039	455
Periodisert kostnad		542 742	507 097
<b>Sum fordringer</b>		<b>561 073</b>	<b>528 606</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		2 560 372	2 909 889
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>2 560 372</b>	<b>2 909 889</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 121 445</b>	<b>3 438 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 470 794</b>	<b>16 165 324</b>

Borettslaget Utsikten



## Balanse pr 31.12.22 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	4 700	4 700
Opptjent egenkapital	10	-6 773 384	-7 135 588
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 768 684</b>	<b>-7 130 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	11, 14	18 043 435	18 000 001
Borettsinnskudd	12, 14	4 460 300	4 460 300
Garasje innskudd	13	192 275	192 275
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 696 010</b>	<b>22 652 576</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 500
Leverandørgjeld		554 341	510 827
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		3 657	2 022
Garasjedrift 1	16	-14 530	129 306
Annen kortsiktig gjeld	15	0	-4 019
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>543 468</b>	<b>643 636</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 239 478</b>	<b>23 296 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 470 794</b>	<b>16 165 324</b>

Porsgrunn 31.12.2022

Borettslaget Utsikten

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

\_\_\_\_\_  
Torild Høiseith Kleppe  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jan Maabo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingrid Kristine Kjær  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Ølander Haukedal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
August Kind Svendsen  
Styremedlem

**Borettslaget Utsikten**



## Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	7 269	6 739
<b>Sum</b>	<b>7 269</b>	<b>6 739</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	122 378	107 184
<b>Sum</b>	<b>122 378</b>	<b>107 184</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Borettslaget Utsikten



## Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	74 403	338 355
6602 Vedlikehold VVS	58 085	17 867
6603 Vedlikehold av el.anlegg	14 163	17 500
6604 Vedlikehold uteanlegg	365 418	37 681
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	3 000
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	47 198	0
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	6 320 925
<b>Sum</b>	<b>559 266</b>	<b>6 735 329</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	27 596	0
6464 Brannalarm	5 788	5 500
6490 Andre leiekostnader	6 250	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 525	2 200
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 855	3 532
7790 Andre kostnader	1 055	80
<b>Sum</b>	<b>48 944</b>	<b>12 180</b>

### Note 5 - 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	1 165	0
<b>Sum</b>	<b>1 165</b>	<b>0</b>

Borettslaget Utsikten



## Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

### Note

#### Note 6 - Garasjer

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer		192 275	192 275
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>192 275</b>	<b>192 275</b>

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

#### Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Kabel - TV	bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	65 625	6 550
Årets tilgang :	34 962	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 962	65 625	6 550
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 165	65 625	6 550
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 797	0	0
Årets avskrivninger :	1 165	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2006	2005
Antatt levetid i år :	10	10	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 :	10 989 607	948 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 989 607	948 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 989 607	948 705
Anskaffelsesår :	1977	1977
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	721 928	484 234
<b>Sum</b>	<b>721 928</b>	<b>484 234</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.

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

**Note 10 - Egenkapital (negativ)**

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	4 700	4 700
2070 Akkumulert resultat	-6 773 384	-7 135 588
<b>Sum</b>	<b>-6 768 684</b>	<b>-7 130 888</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Borettslaget Utsikten



## Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

### Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB	DNB Bank ASA	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:				vedlikehold Garasjer	Garasjelån	
Lånenummer:	16362408168	12138004846	12128699579	16365541829	94947057418	94947057426
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019	2014	2022	2022	2022
Rentesats:	4.10 %	4.10 %	4.10 %	4.20 %	3.70 %	3.70 %
Beregnet innfridd:	09.12.2022	09.12.2022	09.12.2022	09.12.2022	30.12.2036	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	14 500 000	4 100 000	400 000	400 000	391 971	79 759
Lånesaldo 01.01:	14 108 891	3 779 101	112 009	0	0	0
Avdrag i perioden:	14 108 891	3 779 101	112 009	400 000	5 265	11 085
Opptak i perioden:	0	0	0	400 000	391 971	79 759
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>386 706</b>	<b>68 674</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	272 168	0

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947057345
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	17 669 460
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	81 405
Opptak i perioden:	17 669 460
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>17 588 055</b>
Saldo 5 år frem i tid:	15 862 698

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947057345	47	374 214	17 588 058
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947057418	47	8 228	386 716
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947057426	47	1 461	68 667

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

Borettslaget Utsikten



### Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

#### Note

#### Note 12 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		4 460 300	4 460 300
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>4 460 300</b>	<b>4 460 300</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 13 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer		192 275	192 275
<b>Sum</b>		<b>192 275</b>	<b>192 275</b>

#### Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		18 043 435	18 000 001
Borettsinnskudd		4 460 300	4 460 300
<b>Sum</b>		<b>22 503 735</b>	<b>22 460 301</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		948 705	948 705
Bygninger, garasjer og boder		11 181 882	11 181 882
<b>Sum</b>		<b>12 130 587</b>	<b>12 130 587</b>

#### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		0	-4 019
<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>-4 019</b>

#### Note 16 - Garasjedrift

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift		-14 530	129 306
<b>Sum</b>		<b>-14 530</b>	<b>129 306</b>

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Borettslaget Utsikten



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Utsikten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Utsikten**

Styreleder	Torild Høiseth Kleppe (sign.)	26.03.2023
Styremedlem	Jan Maabo (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Ingrid Kristine Kjær (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	August Kind Svendsen (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Bente Ølander Haukedal (sign.)	22.03.2023



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Utsikten

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Utsikten som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: VFGND-VP570-GR87X-G6EST-LSLF3-ZFDV5



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VFGND-VP570-GP87X-G6EST-LSLF3-ZFDV5

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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