



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 341 934	8 141 045
Sum inntekter		7 341 934	8 141 045
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	104 278
Annen driftskostnad		1 531 027	1 670 279
Sum kostnader		1 633 717	1 774 557
Driftsresultat		5 708 217	6 366 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 033	9 412
Sum finansinntekter		24 033	9 412
Annen finanskostnad		2 008 304	1 193 178
Sum finanskostnader		2 008 304	1 193 178
Netto finans		-1 984 271	-1 183 766
Resultat før skattekostnad		3 723 947	5 182 723
Årsresultat		3 723 947	5 182 723
Totalresultat		3 723 947	5 182 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 723 947	5 182 723
Sum overføringer og disponeringer		3 723 947	5 182 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		119 390 000	119 390 000
Sum varige driftsmidler		119 390 000	119 390 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		119 390 000	119 390 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 388	122 127
Sum fordringer		107 388	122 127
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 161	1 119 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 161	1 119 544
Sum omløpsmidler		1 243 549	1 241 671
SUM EIENDELER		120 633 549	120 631 671

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		235 000	235 000
Sum innskutt egenkapital		235 000	235 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 410 787	41 686 841
Sum opptjent egenkapital		45 410 787	41 686 841
Sum egenkapital		45 645 787	41 921 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 038 155	42 852 941
Øvrig langsiktig gjeld		35 597 739	35 597 739
Sum annen langsiktig gjeld		74 635 894	78 450 680
Sum langsiktig gjeld		74 635 894	78 450 680
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		225 558	150 868
Leverandørgjeld		81 223	78 335
Skyldige offentlige avgifter			83
Annen kortsiktig gjeld		45 086	29 864
Sum kortsiktig gjeld		351 867	259 150
Sum gjeld		74 987 761	78 709 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 633 549	120 631 671



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482960

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 341 934	8 141 045
Sum inntekter		7 341 934	8 141 045
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	104 278
Annen driftskostnad		1 531 027	1 670 279
Sum kostnader		1 633 717	1 774 557
Driftsresultat		5 708 217	6 366 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 033	9 412
Sum finansinntekter		24 033	9 412
Annen finanskostnad		2 008 304	1 193 178
Sum finanskostnader		2 008 304	1 193 178
Netto finans		-1 984 271	-1 183 766
Resultat før skattekostnad		3 723 947	5 182 723
Årsresultat		3 723 947	5 182 723
Totalresultat		3 723 947	5 182 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 723 947	5 182 723
Sum overføringer og disponeringer		3 723 947	5 182 723



Sum opptjent egenkapital	45 410 787	41 686 841
Sum egenkapital	45 645 787	41 921 841
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 038 155	42 852 941
Øvrig langsiktig gjeld	35 597 739	35 597 739
Sum annen langsiktig gjeld	74 635 894	78 450 680
Sum langsiktig gjeld	74 635 894	78 450 680
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	225 558	150 868
Leverandørgjeld	81 223	78 335
Skyldige offentlige avgifter		83
Annen kortsiktig gjeld	45 086	29 864
Sum kortsiktig gjeld	351 867	259 150
Sum gjeld	74 987 761	78 709 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	120 633 549	120 631 671



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5792

Utsiktstoppen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Utsiktstoppen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

(mangler dato), .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Utsiktstoppen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5792 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Kandidater velges i møtet
Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Richard Maløen	Hasleveien 26
Styremedlem	Karianne Hassel	Hasleveien 26
Styremedlem	Aleksander Storsveen	Hasleveien 26
Varamedlem	Jan Erik Haavet	Hasleveien 26
Varamedlem	Christian Magnus Olsen	Hasleveien 26

Valgkomiteen

Christian Magnus Olsen Hasleveien 26

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Utsiktstoppen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

126 11

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

Utsiktstoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i foregående år hatt 4 styremøter og behandlet 35 saker.

Det har ikke vært noen større saker i det siste året. Vi måtte foreta en mindre justering av fellesutgifter pga prisøkning på våre utgifter.

Det har heller ikke vært større prosjekter av noen art."



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsiktstoppen Borettslag.

Lån

Utsiktstoppen Borettslag har to lån i OBOS banken.

Begge lånene har en flytende rente på 5,7%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 Dokumentnøkkel: 81FMS-28OZO-6L057-XPXMK-DEFMJ-WD15Z



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 14:51:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8FMS-28OZO-6L057-XPXMK-DEFMJ-WD15Z

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>

12 av 24

5792 årsrapport 2024.pdf



UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 989 986 694, KUNDENR. 5792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	982 521	1 158 037	982 521	891 681
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 723 947	5 182 723	537 726	759 092
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-693 519	-990 071	-696 000	-483 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-3 121 267	-4 368 168	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-90 839	-175 516	-158 274	276 092
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	891 682	982 521	824 247	1 167 773

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 243 549	1 241 671
Kortsiktig gjeld	-351 867	-259 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	891 682	982 521



UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 989 986 694, KUNDENR. 5792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 356 190	1 936 808	2 108 838	2 472 062
Innkrevde felleskostnader	2	1 840 388	1 813 440	1 814 162	2 511 878
Andre inntekter	3	24 089	22 629	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 220 667	3 772 877	3 923 000	4 983 940
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-19 278	-12 886	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-85 000	-85 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 387	-10 175	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 293	-94 498	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-4 063	-4 632	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-232 273	-479 756	-313 500	-365 500
Forsikringer		-164 998	-113 406	-122 740	-179 000
Kommunale avgifter	9	-483 556	-392 248	-446 148	-581 910
Energi/fyring		-116 275	-136 604	-150 000	-95 128
TV-anlegg/bredbånd		-143 052	-143 052	-147 500	-134 640
Andre driftskostnader	10	-280 132	-295 908	-366 500	-282 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 633 717	-1 774 557	-1 780 274	-1 885 848
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 586 950	1 998 320	2 142 726	3 098 092
Innbetalt andel fellesgjeld		3 121 267	4 368 168	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 708 217	6 366 488	2 142 726	3 098 092
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 033	9 412	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-2 008 304	-1 193 178	-1 606 000	-2 340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 984 271	-1 183 766	-1 605 000	-2 339 000
ÅRSRESULTAT		3 723 947	5 182 723	537 726	759 092
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 723 947	5 182 723		



UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 390 000	101 390 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		119 390 000	119 390 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49 516	21 483
Forskuddsbetalte kostnader		11 921	0
Andre kortsiktige fordringer	14	45 951	100 644
Driftskonto OBOS-banken		510 445	311 917
Sparekonto OBOS-banken		625 716	807 628
SUM OMLØPSMIDLER		1 243 549	1 241 671
SUM EIENDELER		120 633 549	120 631 671
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 5 000		235 000	235 000
Annen egenkapital	15	45 410 788	41 686 841
SUM EGENKAPITAL		45 645 788	41 921 841
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	39 038 155	42 852 941
Borettsinnskudd	17	35 597 739	35 597 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 635 894	78 450 680
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 051	29 272
Leverandørgjeld		81 223	78 335
Skyldige offentlige avgifter		0	83
Påløpte renter		190 123	145 788
Påløpte avdrag		35 435	5 080
Annen kortsiktig gjeld	18	35	592
SUM KORTSIKTIG GJELD		351 867	259 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 633 549	120 631 671



10

Utsiktstoppen Borettslag

Pantstillelse	19	202 712 261	202 712 261
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024

Styret i Utsiktstoppen Borettslag

Tor Richard Maløen

Karianne Hassel

Aleksander Storsveen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 294 728
Garasje	321 576
Fibernet	141 000
Ytre Vedlikehold	56 400
Eiendomsskatt	42 884
Kapitalkostnader på IN-lån	2 137 136
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	219 054
Overført til kapitalkostnader	-2 356 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 856 588

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 840 388

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr	10 000
Nettinnbetalinger	14 089
SUM ANDRE INNTEKTER	24 089

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 387.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
SUM KONSULENTHONORAR	-4 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 969
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 793
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 306
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 862
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-232 273

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 910
Vann- og avløpsavgift	-257 395
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-483 556

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 381
Lyspærer og sikringer	-3 751
Renhold ved firmaer	-215 891
Snørydding	-19 969
Andre fremmede tjenester	-9 433
Kontor- og datarekvisita	-2 277
Andre kontorkostnader	-370
Bank- og kortgebyr	-3 060
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 132

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 210
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 735
SUM FINANSINNTEKTER	24 033

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 757 703
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-250 601
SUM FINANSKOSTNADER	-2 008 304

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.126/bnr.11

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	45 951
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	45 951

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 251 209
Egenkapital fra IN tidligere år	28 972 776
Egenkapital fra IN 2023	3 121 267
Reduksjon EK fra IN	-4 934 464
SUM ANNEN EGENKAPITAL	45 410 788

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	684 554	
Nedbetalt i år	95 032	
		-5 220 414

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig, 2008	-72 055 930	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 545 659	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	598 487	
Nedbetalt tidligere, IN	28 972 776	
Nedbetalt i år, IN	3 121 267	

-33 817 741**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -39 038 155**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2016.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -35 597 739

SUM BORETTSINNSKUDD -35 597 739**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr -35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -35

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 597 739
Pantelån	39 038 155
Påløpte avdrag	35 435
Beregnete IN-forpliktelser	27 159 579
TOTALT	101 830 908

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes

Selskapsnummer: 5792 Selskapsnavn: Utsiktstoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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