



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 829 069
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN KONGSBERG
Forretningsadresse: v/KBBL
Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

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: Roger Fjellin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		427 932	341 376
Sum inntekter		427 932	341 376
Kostnader			
Lønnskostnad	1	17 115	0
Annen driftskostnad	2,3	1 006 156	865 024
Sum kostnader		1 023 270	865 022
Driftsresultat		-595 338	-523 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		822	491
Sum finanskostnader		41 156	5 914
Netto finans		40 334	5 423
Ordinært resultat før skattekostnad		-595 339	-523 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-595 339	-523 648
Årsresultat	4	-635 671	-529 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 377
Andre fordringer		11 344	0
Sum fordringer		11 344	2 377
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		333 303	383 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		333 303	383 406
Sum omløpsmidler		344 647	385 783
SUM EIENDELER		344 647	385 783
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-830 227	-194 555
Sum opptjent egenkapital		-830 227	-194 555
Sum egenkapital	4	-830 227	-194 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 159 525	396 348
Sum annen langsiktig gjeld		1 159 525	396 348
Sum langsiktig gjeld		1 159 525	396 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 385	0
Skyldige offentlige avgifter		6 015	0
Annen kortsiktig gjeld		3 949	183 990
Sum kortsiktig gjeld		15 349	183 990
Sum gjeld		1 174 873	580 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		344 647	385 783



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344103

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 829 069
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN KONGSBERG
Forretningsadresse: v/KBBL
Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

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: Roger Fjellin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 03.04.2023



Organisasjonsnr: 913 829 069
SAMEIET UTSIKTEN KONGSBERG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		427 932	341 376
Sum inntekter		427 932	341 376
Kostnader			
Lønnskostnad	1	17 115	0
Annen driftskostnad	2,3	1 006 156	865 024
Sum kostnader		1 023 270	865 022
Driftsresultat		-595 338	-523 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		822	491
Sum finanskostnader		41 156	5 914
Netto finans		40 334	5 423
Ordinært resultat før skattekostnad		-595 339	-523 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-595 339	-523 648
Årsresultat	4	-635 671	-529 069



Organisasjonsnr: 913 829 069
SAMEIET UTSIKTEN KONGSBERG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 377
Andre fordringer		11 344	0
Sum fordringer		11 344	2 377
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		333 303	383 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		333 303	383 406
Sum omløpsmidler		344 647	385 783
SUM EIENDELER		344 647	385 783
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-830 227	-194 555
Sum opptjent egenkapital		-830 227	-194 555
Sum egenkapital	4	-830 227	-194 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 159 525	396 348
Sum annen langsiktig gjeld		1 159 525	396 348
Sum langsiktig gjeld		1 159 525	396 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 385	0



Skyldige offentlige avgifter	6 015	0
Annen kortsiktig gjeld	3 949	183 990
Sum kortsiktig gjeld	15 349	183 990
Sum gjeld	1 174 873	580 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	344 647	385 783



Organisasjonsnr: 913 829 069
SAMEIET UTSIKTEN KONGSBERG

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



REGNSKAPSFØRERUTTALELSEN

Regnskapsførers uttalelse om utarbeidelse av årsregnskapet for Sameiet Utsikten Kongsberg ved styret i sameiet.

Vi har bistått med utarbeidelse av årsregnskapet. Årsregnskapet består av resultat, balanse og disponible midler. Som det fremgår av regnskapet er årsresultatet på kr. -635 671,-. Disponible midler viser kr. 329 298,-.

Det er styret og daglig leder/styrets leder i foretaket som har ansvaret for at årsregnskapet er i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge. Vårt oppdrag er utført under forutsetning at all nødvendig informasjon er mottatt fra foretaket.

Vi har utført vårt oppdrag i samsvar med regnskapsførerloven med forskrifter og god regnskapsskikk. Dette innebærer at vi har:

- Utført bokføring i henhold til bokføringsloven med forskrifter og god regnskapsskikk, herunder påsett at dokumentasjonens form og innhold tilfredsstillende dokumentasjonskravene og sørget for kontrollspor mellom dokumentasjon, bokføring og årsregnskap
- Tatt selvstendig stilling til bokføringskontoer, balanseføring kontra resultatføring, samt skatt- og avgiftsmessig behandling av transaksjoner og andre regnskapsmessige disposisjoner
- Tatt opp med foretaket svakheter ved foretakets interne rutiner der vi har kommet over slike
- Foretatt avstemninger for å sikre at regnskapsførte størrelser er i samsvar med underliggende dokumentasjon
- Basert årsregnskapet på avstemt og dokumentert saldobalanse
- Bistått med utarbeidelse i årsregnskapet i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge
- Vi presiserer at vi ikke har utført revisjon av årsregnskapet. Denne uttalelsen må derfor ikke forveksles med en uavhengig revisors beretning.

Kongsberg, 20.03.23

Kongsberg Boligbyggelag
Kristine Helgerud
Økonomileder/ARF



Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		328 992	341 376	328 911	344 749
Avdrag fellesgjeld		19 872	0	19 867	42 335
Renter fellesgjeld		15 648	0	15 638	105 012
Kabel-TV / Parabol-anlegg		63 420	0	61 020	64 620
Sum inntekter		427 932	341 376	425 436	556 716
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	15 000	0	0	10 000
Forretningsførerhonorar		34 944	34 278	40 701	35 817
Vaktmestertjenester		3 988	2 838	3 500	5 000
Andre lønnskostnader	1	0	0	0	30 000
Arbeidsgiveravgift		2 115	0	0	5 640
Vedlikehold	2	752 123	614 607	1 000 000	614 885
TV og evt. internett		63 420	61 020	61 020	64 620
Forsikring		135 981	125 694	142 902	145 227
Internkontroll		0	8 156	0	0
Brøyting, feiing		11 344	17 588	18 500	22 700
Energi, strøm		2 304	0	0	0
Andre driftsutgifter	3	2 052	843	3 000	3 000
Sum driftskostnader		1 023 270	865 022	1 269 623	936 889
Driftsresultat		-595 338	-523 646	-844 187	-380 173
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		822	491	1 000	1 000
Andre finanskostnader		2 039	1 968	2 000	2 100
Rentekostnad boliglån		39 117	3 946	15 638	105 012
Resultat av finansinntekt- og kostnad		40 334	5 423	16 638	106 112
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	4	-635 671	-529 069	-860 825	-486 285



Balanse pr. 31.12.22

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 377
Andre fordringer		11 344	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		333 303	383 406
Sum omløpsmidler		344 647	385 783
SUM EIENDELER		344 647	385 783



Balanse pr. 31.12.22

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-194 556	334 514
Årets resultat	4	-635 671	-529 069
Sum egenkapital	4	-830 227	-194 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	5	1 159 525	396 348
Sum langsiktig gjeld		1 159 525	396 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 385	0
Skyldig off. myndigheter		6 015	0
Påløpne renter		3 949	282
Annen kortsiktig gjeld		0	183 708
Sum kortsiktig gjeld		15 349	183 990
Sum gjeld		1 174 873	580 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		344 647	385 783

Kongsberg 31.03.23
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Anne Kristine Lauritzen
Styreleder

Erik Kotlar Johannessen
Styremedlem

Liv Karlskås
Styremedlem



Noter til regnskap 76 Sameiet Utsikten Kongsberg

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet 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, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	201 792	334 514
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-635 671	-529 069
Opptak langsiktig gjeld	1 187 289	400 000
Avdrag langsiktig gjeld	-424 112	-3 652
B. Årets endringer i disponible midler	127 505	-132 722
C. Disponible midler UB	329 298	201 792
Omløpsmidler	344 647	385 783
Kortsiktig gjeld	-15 349	-183 990
Disponible midler	329 298	201 792



Noter til regnskap 76 Sameiet Utsikten Kongsberg

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter oppføringsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstellingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2022	2021
5330 Styrehonorar	15 000	0
Sum	15 000	0

Det er ingen ansatte i sameiet. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter til regnskap 76 Sameiet Utsikten Kongsberg

Note 2 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Reparasjon og vedlikehold	0	180 052
6601 Vedlikehold bygg	742 123	399 361
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	767
6612 Vedlikeholdsplaner	0	24 427
6630 Forsikringssaker	10 000	10 000
Sum	752 123	614 607

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

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 Andre driftskostnader	644	50
7100 Bilgodtgjørelse, oppg.pliktig	0	148
7440 Kontingent NBBL	711	645
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	697	0
Sum	2 052	843

Note 4 - Egenkapital - negativ

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Noter til regnskap 76 Sameiet Utsikten Kongsberg

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold
Lånenummer:	16365715010	16364614482
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	5.65 %	3.65 %
Beregnet innfridd:	10.06.2037	10.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	1 187 289	400 000
Lånesaldo 01.01:	0	396 348
Avdrag i perioden:	27 764	396 348
Opptak i perioden:	1 187 289	0
Lånesaldo 31.12:	1 159 525	0
Saldo 5 år frem i tid:	860 640	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365715010	8	96 881	775 048
	8	48 059	384 472



Resultat og balanse med noter for Sameiet Utsikten Kongsberg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Utsikten Kongsberg

Styreleder	Anne Kristine Lauritzen (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	Liv Karlskås (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Erik Kotlar Johannessen (sign.)	17.03.2023