



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 29.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 134 548	2 084 624
Sum inntekter		2 134 548	2 084 624
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	94 865	96 479
Annen driftskostnad	1,4,5	1 334 225	1 251 687
Sum kostnader		1 429 090	1 348 168
Driftsresultat		705 458	736 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 422	4 385
Sum finansinntekter		1 422	4 385
Annen finanskostnad		99 853	127 331
Sum finanskostnader		99 853	127 331
Netto finans		-98 431	-122 946
Ordinært resultat før skattekostnad		607 027	613 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		607 027	613 512
Årsresultat		607 027	613 511
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		607 027	613 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	5 425 209	5 425 209
Sum varige driftsmidler		5 425 209	5 425 209
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	724 620	643 277
Sum finansielle anleggsmidler		724 620	643 277
Sum anleggsmidler		6 149 829	6 068 486
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		128 219	116 654
Sum fordringer		128 218	116 654
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 161	372 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 161	372 767
Sum omløpsmidler		531 379	489 421
SUM EIENDELER		6 681 208	6 557 907
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 342 172	735 146
Sum opptjent egenkapital		1 342 172	735 146
Sum egenkapital	8	1 345 772	738 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	4 681 277	5 165 415
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	588 000	588 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 269 277	5 753 415
Sum langsiktig gjeld		5 269 277	5 753 415
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 207	57 529
Skyldige offentlige avgifter		302	324
Annen kortsiktig gjeld		2 650	7 894
Sum kortsiktig gjeld		66 159	65 746
Sum gjeld		5 335 436	5 819 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 681 208	6 557 907



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 165574

Enheten

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

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: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 29.03.2022



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 134 548	2 084 624
Sum inntekter		2 134 548	2 084 624
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	94 865	96 479
Annen driftskostnad	1,4,5	1 334 225	1 251 687
Sum kostnader		1 429 090	1 348 168
Driftsresultat		705 458	736 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 422	4 385
Sum finansinntekter		1 422	4 385
Annen finanskostnad		99 853	127 331
Sum finanskostnader		99 853	127 331
Netto finans		-98 431	-122 946
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		607 027	613 512
Årsresultat		607 027	613 511
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		607 027	613 511



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	5 425 209	5 425 209
Sum varige driftsmidler		5 425 209	5 425 209

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	724 620	643 277
Sum finansielle anleggsmidler		724 620	643 277

Sum anleggsmidler		6 149 829	6 068 486
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		128 219	116 654
Sum fordringer		128 219	116 654

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 161	372 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 161	372 767

Sum omløpsmidler		531 379	489 421
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		6 681 208	6 557 907
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	1 342 172	735 146
Sum opptjent egenkapital		1 342 172	735 146

Sum egenkapital	8	1 345 772	738 746
------------------------	----------	------------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	4 681 277	5 165 415
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	588 000	588 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 269 277	5 753 415
Sum langsiktig gjeld		5 269 277	5 753 415
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 207	57 529
Skyldige offentlige avgifter		302	324
Annen kortsiktig gjeld		2 650	7 894
Sum kortsiktig gjeld		66 159	65 746
Sum gjeld		5 335 436	5 819 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 681 208	6 557 907



Organisasjonsnr: 952 616 471
FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	423 675	359 983
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	607 027	613 511
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-484 139	-467 865
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-81 343	-81 954
C: Årets endring disponible midler	41 545	63 692
D: Disponible midler 31.12.	465 220	423 675
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	454 175	418 240



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 530 000	1 448 208	1 530 000	1 575 600
Innkrevde felleskostnader renter		106 992	176 976	107 000	104 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		485 856	455 040	486 000	465 000
Andre inntekter		11 700	4 400	3 600	9 600
Sum inntekter		2 134 548	2 084 624	2 126 600	2 154 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 236	6 054	6 300	6 400
Styre honorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 723	11 684	12 000	12 000
Forretningsfører honorar		83 754	81 294	83 800	86 300
Teknisk forvaltningsavtale		18 101	17 582	18 000	18 700
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	7 200
Kontigent NBBL		3 888	3 780	4 000	4 000
Sikringsfond felleskostnader		3 888	3 672	4 000	4 000
Brøyting - strøring		16 938	10 000	30 000	30 000
Plenklipp		0	0	2 000	2 000
Andre lønnskostnader	3	23 142	24 795	25 000	25 000
Vedlikehold	4	217 112	209 917	190 000	172 000
Serviceavtaler		9 424	11 751	12 000	12 000
Kabel-tv		204 381	197 724	208 000	220 000
Forsikring		57 529	47 072	51 000	62 000
Kommunale avgifter		443 340	498 100	498 000	498 000
Energi, strøm		189 445	99 251	140 000	170 000
Renhold, fellesareal		48 947	47 488	49 000	52 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	896	20 000	20 000
Andre driftskostnader	5	24 043	9 907	30 000	30 000
Sum driftskostnader		1 429 090	1 348 168	1 450 300	1 491 600
Driftsresultat		705 458	736 456	676 300	662 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 422	4 385	0	0
Rentekostnad		99 853	127 331	107 000	104 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-98 431	-122 946	-107 000	-104 000
Årsresultat		607 027	613 511	569 300	558 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		607 027	613 511	0	0
Sum overføringer		607 027	613 511	0	0

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	5 266 259	5 266 259
Tomter	6, 11	158 950	158 950
Sum varige driftsmidler		5 425 209	5 425 209
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	724 620	643 277
Sum finansielle anleggsmidler		724 620	643 277
Sum anleggsmidler		6 149 829	6 068 486
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 046	5 435
Andre leierestanser		2 695	2 573
Periodisert kostnad		114 478	108 646
Sum fordringer		128 218	116 654
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		403 161	372 767
Sum bankinnskudd og liknende		403 161	372 767
Sum omløpsmidler		531 379	489 421
SUM EIENDELER		6 681 208	6 557 907

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	8	1 342 172	735 146
Sum egenkapital	8	1 345 772	738 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	4 681 277	5 165 415
Borettsinnskudd	10, 11	588 000	588 000
Sum langsiktig gjeld		5 269 277	5 753 415
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 820
Andre forskuddsbetalte leier		0	308
Leverandørgjeld		63 207	57 529
Skyldig off. myndigheter		302	324
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 142	2 295
Påløpne renter		508	471
Sum kortsiktig gjeld		66 159	65 746
Sum gjeld		5 335 436	5 819 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 681 208	6 557 907

Porsgrunn 31.12.21
Fjordutsikten Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Wolfgang Meine
Styremedlem

Maria Skaraas
Styremedlem

Fjordutsikten Borettslag



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 236	6 054
Sum	6 236	6 054

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	21 000	22 500
5150 Opptjente feriepenger	2 142	2 295
Sum	23 142	24 795

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

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	112 989	163 179
6602 Vedlikehold VVS	70 139	27 873
6603 Vedlikehold av el.anlegg	30 416	13 149
6604 Vedlikehold uteanlegg	3 569	3 528
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	2 188
Sum	217 112	209 917

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 649	419
6462 Containerleie, søppeltømming	8 604	4 258
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 716	1 716
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 234	2 218
7790 Andre kostnader	8 325	0
Sum	24 043	9 907

Note 6 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	724 620	643 277
Sum	724 620	643 277

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



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	1 342 172	735 146
Sum	1 345 772	738 746

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB BANK ASA
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)		
Lånenummer:	12136160662	11436946 5	71778021492
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	1998	2002
Rentesats:	2.15 %	0.719 %	2.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038	31.12.2023	30.09.2022
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	2 358 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 532 914	407 628	224 874
Avdrag i perioden:	223 092	133 489	127 558
Lånesaldo 31.12:	4 309 822	274 139	97 316
Saldo 5 år frem i tid:	3 153 807	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11436946 5	12	7 906	94 872
	24	7 469	179 256
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	124 293	1 491 516
	24	117 429	2 818 296
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71778021492	12	2 807	33 684
	24	2 652	63 648

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	11	588 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 681 277	5 165 415
Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	5 269 277	5 753 415
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	158 950	158 950
Bygninger, garasjer og boder	5 266 259	5 266 259
Sum	5 425 209	5 425 209

Fjordutsikten Borettslag



Resultat og balanse med noter for Fjordutsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjordutsikten Borettslag

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Wolfgang Meine (sign.)	10.02.2022



Styret i Fjordutsikten Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 17.03.2022 kl.18:00
Møterom i kjeller 11 C/ute.

Det vil bli avholdt beboermøte rett etter generalforsamlingens slutt.

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

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



7.1

Forslag fra styret i Fjordutsikten Borettslag til generalforsamlingen.

Forslag 1.

Styret foreslår å legge på husleien med kr 50,- pr mnd - totalt kr 600,- pr år. Disse pengene tilbakebetales i desember til de som har deltatt på dugnader eller gjort tilsvarende oppgaver i løpet av året. Beboere over 80 år fritas fra ordningen. Oppgaver tilrettelegges på forespørsel til styret med hensyn til helse og arbeidskapasitet.

Forslag 2.

Styret foreslår og montere kameraovervåking på gjesteparkeringen ved Trafo kiosken. Det har vært innbrudd - tyveri og hærverk flere ganger i året over flere år på denne parkeringsplassen. Alle med flere biler i husstanden er tvunget til å parkere bilen fast her - og det oppleves utrygt. For å oppfylle datatilsynets krav må vi ha 3 kameraer - 4 skilt - pc og wi fi forsterker. Estimert kostnad kr 10-30.000,- for å få tilgang til optakene må to styremedlemmer logge inn samtidig med ulike passord.

Saker som ønskes drøftet på beboermøte etter generalforsamlingen

Tilstanden på badetrom. Da jeg har grunn til å tro at det er en del som har feil på badene pga lukt og mugg som jeg opplever så hadde det vært greit og få diskutert litt rundt dette. Det samme gjelder terrassene som jeg også mener at det burde gjøres noe med.

Fra Aina Danielsen

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



Årsmelding fra styret i Fjordutsikten Borettslag for 2021

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tom Arnholdt Dewey, Skrukkerødtoppen 20
Styremedlem, Maria Skaraas, Hvalenvegen 9 A
Styremedlem, Wolfgang Meine, Hvalenvegen 9 C
Varamedlem, Mette Hovinbøle, Hvalenvegen 9 C
Varamedlem, Elemano Fosserud Da Silva, Hvalenveien 11 c

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 29 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 3 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Generelt vedlikehold. Behandle regnskap og budsjett. Arbeidet med og opparbeide lade stasjon for el bil.

Installert rør i pipeløp - 2 stk. Oppgradert tv/internett avtale.

Fremtidsplaner

Opparbeide lade stasjon. Bytte taktekke og vinduer. Planlegges gjort når 2 av de nåværende 3 lån er innfridd. Det siste 31.12.23.

Generelt vedlikehold. Behandle regnskap og budsjett.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2022



Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	423 675	359 983
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	607 027	613 511
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-484 139	-467 865
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-81 343	-81 954
C: Årets endring disponible midler	41 545	63 692
D: Disponible midler 31.12.	465 220	423 675
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	454 175	418 240

Fjordutsikten Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 530 000	1 448 208	1 530 000	1 575 600
Innkrevde felleskostnader renter		106 992	176 976	107 000	104 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		485 856	455 040	486 000	465 000
Andre inntekter		11 700	4 400	3 600	9 600
Sum inntekter		2 134 548	2 084 624	2 126 600	2 154 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 236	6 054	6 300	6 400
Styre honorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 723	11 684	12 000	12 000
Forretningsfører honorar		83 754	81 294	83 800	86 300
Teknisk forvaltningsavtale		18 101	17 582	18 000	18 700
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	7 200
Kontigent NBBL		3 888	3 780	4 000	4 000
Sikringsfond felleskostnader		3 888	3 672	4 000	4 000
Brøyting - strøring		16 938	10 000	30 000	30 000
Plenklipp		0	0	2 000	2 000
Andre lønnskostnader	3	23 142	24 795	25 000	25 000
Vedlikehold	4	217 112	209 917	190 000	172 000
Serviceavtaler		9 424	11 751	12 000	12 000
Kabel-tv		204 381	197 724	208 000	220 000
Forsikring		57 529	47 072	51 000	62 000
Kommunale avgifter		443 340	498 100	498 000	498 000
Energi, strøm		189 445	99 251	140 000	170 000
Renhold, fellesareal		48 947	47 488	49 000	52 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	896	20 000	20 000
Andre driftskostnader	5	24 043	9 907	30 000	30 000
Sum driftskostnader		1 429 090	1 348 168	1 450 300	1 491 600
Driftsresultat		705 458	736 456	676 300	662 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 422	4 385	0	0
Rentekostnad		99 853	127 331	107 000	104 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-98 431	-122 946	-107 000	-104 000
Årsresultat		607 027	613 511	569 300	558 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		607 027	613 511	0	0
Sum overføringer		607 027	613 511	0	0

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	5 266 259	5 266 259
Tomter	6, 11	158 950	158 950
Sum varige driftsmidler		5 425 209	5 425 209
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	724 620	643 277
Sum finansielle anleggsmidler		724 620	643 277
Sum anleggsmidler		6 149 829	6 068 486
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 046	5 435
Andre leierestanser		2 695	2 573
Periodisert kostnad		114 478	108 646
Sum fordringer		128 218	116 654
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		403 161	372 767
Sum bankinnskudd og liknende		403 161	372 767
Sum omløpsmidler		531 379	489 421
SUM EIENDELER		6 681 208	6 557 907

Fjordutsikten Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	8	1 342 172	735 146
Sum egenkapital	8	1 345 772	738 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	4 681 277	5 165 415
Borettsinnskudd	10, 11	588 000	588 000
Sum langsiktig gjeld		5 269 277	5 753 415
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 820
Andre forskuddsbetalte leier		0	308
Leverandørgjeld		63 207	57 529
Skyldig off. myndigheter		302	324
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 142	2 295
Påløpne renter		508	471
Sum kortsiktig gjeld		66 159	65 746
Sum gjeld		5 335 436	5 819 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 681 208	6 557 907

Porsgrunn 31.12.21
Fjordutsikten Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Wolfgang Meine
Styremedlem

Maria Skaraas
Styremedlem

Fjordutsikten Borettslag



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 236	6 054
Sum	6 236	6 054

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Fjordutsikten Borettslag



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	21 000	22 500
5150 Opptjente feriepenger	2 142	2 295
Sum	23 142	24 795

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

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	112 989	163 179
6602 Vedlikehold VVS	70 139	27 873
6603 Vedlikehold av el.anlegg	30 416	13 149
6604 Vedlikehold uteanlegg	3 569	3 528
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	0	2 188
Sum	217 112	209 917

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 649	419
6462 Containerleie, søppeltømming	8 604	4 258
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 716	1 716
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 234	2 218
7790 Andre kostnader	8 325	0
Sum	24 043	9 907

Note 6 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	724 620	643 277
Sum	724 620	643 277

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



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	1 342 172	735 146
Sum	1 345 772	738 746

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB BANK ASA
Formål:	Tegl gavler syd (refinans)		
Lånenummer:	12136160662	11436946 5	71778021492
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	1998	2002
Rentesats:	2.15 %	0.719 %	2.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038	31.12.2023	30.09.2022
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	2 358 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 532 914	407 628	224 874
Avdrag i perioden:	223 092	133 489	127 558
Lånesaldo 31.12:	4 309 822	274 139	97 316
Saldo 5 år frem i tid:	3 153 807	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11436946 5	12	7 906	94 872
	24	7 469	179 256
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	124 293	1 491 516
	24	117 429	2 818 296
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71778021492	12	2 807	33 684
	24	2 652	63 648

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	11	588 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Fjordutsikten Borettslag



Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 681 277	5 165 415
Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	5 269 277	5 753 415
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	158 950	158 950
Bygninger, garasjer og boder	5 266 259	5 266 259
Sum	5 425 209	5 425 209



Resultat og balanse med noter for Fjordutsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjordutsikten Borettslag

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Wolfgang Meine (sign.)	10.02.2022



Building a better
working world

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 Fjordutsikten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordutsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon 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, 15.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 6D74S-WSJUC-QY66F-MZF03-MLSJ6-LG7WG



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: 213.52.xxx.xxx

2022-02-15 15:59:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6D745-W5JUC-QY66F-MZF03-MLSJ6-LG7WG

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/validate>



Building a better
working world

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 Fjordutsikten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordutsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 15.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 6D74S-WSJUC-QY66F-MZF03-MLSJ6-LG7WG



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: 213.52.xxx.xxx

2022-02-15 15:59:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6D745-W5JUC-QY66F-MZF03-MLSJ6-LG7WG

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/validate>