



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 112 705
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/KBBL
Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

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: Torunn Aasheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 839 680	
Sum inntekter		5 839 680	
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 720 934	
Sum kostnader		3 720 934	
Driftsresultat		2 118 746	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		19 826	
Sum finansinntekter		19 826	
Annen rentekostnad		1 435 705	
Annen finanskostnad		4 965	
Sum finanskostnader		1 440 670	
Netto finans		-1 420 844	
Ordinært resultat før skattekostnad		697 902	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		697 902	0
Årsresultat		697 902	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 962 464	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 913	
Sum varige driftsmidler		16 994 377	
Sum anleggsmidler		16 994 377	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		60 639	
Sum fordringer		60 639	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 861 838	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 861 838	
Sum omløpsmidler		6 922 477	0
SUM EIENDELER		23 916 854	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 505 405	
Sum opptjent egenkapital		-12 505 405	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-12 505 405	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		34 795 460	
Sum annen langsiktig gjeld		34 795 460	
Sum langsiktig gjeld		34 795 460	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 626 798	
Sum kortsiktig gjeld		1 626 798	
Sum gjeld		36 422 258	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 916 853	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 386949

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 112 705
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/KBBL
Christian Augusts gate 4
3611 KONGSBERG

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: Torunn Aasheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 954 112 705
UTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 839 680	
Sum inntekter		5 839 680	
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 720 934	
Sum kostnader		3 720 934	
Driftsresultat		2 118 746	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		19 826	
Sum finansinntekter		19 826	
Annen rentekostnad		1 435 705	
Annen finanskostnad		4 965	
Sum finanskostnader		1 440 670	
Netto finans		-1 420 844	
Ordinært resultat før skattekostnad		697 902	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		697 902	0
Årsresultat		697 902	0



Organisasjonsnr: 954 112 705
UTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16 962 464	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	31 913	
Sum varige driftsmidler	16 994 377	

Sum anleggsmidler	16 994 377	0
-------------------	------------	---

Omløpsmidler Varer

Fordringer		
Andre fordringer	60 639	
Sum fordringer	60 639	

Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6 861 838	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6 861 838	

Sum omløpsmidler	6 922 477	0
------------------	-----------	---

SUM EIENDELER	23 916 854	0
---------------	------------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-12 505 405	
Sum opptjent egenkapital	-12 505 405	

Sum egenkapital	-12 505 405	0
-----------------	-------------	---

Gjeld

Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	34 795 460	



Sum annen langsiktig gjeld	34 795 460	
Sum langsiktig gjeld	34 795 460	0
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	1 626 798	
Sum kortsiktig gjeld	1 626 798	
Sum gjeld	36 422 258	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 916 853	0



Organisasjonsnr: 954 112 705
UTSIKTEN 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

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

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 Utsikten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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.

Kongsberg, 20. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: XMFBU-K15V3-USZEI-WDZWH-DZHBB-X7HNE



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."

Terje Langedok

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1288975

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-20 13:20:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XMHBU-K15V3-USZEI-WDZWH-DZHBB-X7HNE

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>



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 904 454	2 752 067	2 942 234	2 883 947
Avdrag fellesgjeld		636 418	900 096	620 312	593 192
Renter fellesgjeld		1 396 546	722 520	1 202 331	1 988 391
TV og event. internett		411 768	411 768	411 768	433 440
Leieinntekt garasjer		398 400	398 400	398 400	398 400
Leieinntekt lokaler		1 650	1 800	1 800	0
Andre inntekter		45 600	45 600	45 600	45 600
Andre inntekter		44 844	41 920	43 000	45 000
Sum inntekter		5 839 680	5 274 171	5 665 445	6 387 970
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		21 050	19 828	21 700	22 400
Styre honorar	1	130 000	130 000	130 000	200 000
Forretningsfører honorar		279 762	272 910	279 800	299 740
Andre forvaltningstjenester		14 015	0	0	0
Vaktmestertjenester		400 337	288 165	277 000	373 000
Andre tjenester		4 750	14 877	50 000	10 000
Andre lønnskostnader	1	3 000	4 800	0	0
Arbeidsgiveravgift		18 759	19 011	18 330	28 200
Vedlikehold	2	563 915	99 401	3 650 000	760 000
TV og event. internett		427 247	388 548	411 800	446 000
Forsikring		346 929	305 295	346 550	382 616
Internkontroll / HMS		48 257	50 639	59 850	68 250
Kommunale avgifter	3	537 032	502 759	589 400	641 000
Eiendomsskatt	3	84 614	97 814	111 450	84 800
Brøyting, feiing		41 079	38 807	39 200	44 000
Energi, strøm		278 032	350 213	340 000	253 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 644	11 141	9 000	9 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	2 500	2 500
Andre driftsutgifter	4	78 288	52 555	61 700	61 100
Andel felleskostnader/sameiekostnade		403 200	403 200	402 124	403 124
Bomiljø		213	946	3 500	3 500
Avskrivninger	7, 8	25 810	25 810	0	0
Sum driftskostnader		3 720 934	3 076 719	6 803 905	4 092 230
Driftsresultat		2 118 746	2 197 452	-1 138 459	2 295 740
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		19 826	9 125	4 000	4 000
Andre finanskostnader		4 965	5 033	0	0
Rentekostnad boliglån		1 435 705	785 139	1 202 331	1 988 391
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 420 844	781 047	1 198 331	1 984 391
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	9	697 902	1 416 405	-2 336 790	311 349

Utsikten I og II



Balanse pr. 31.12.23

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	471 812	471 812
Bygninger	6	16 490 652	8 947 551
Andre driftsmidler	8	31 913	57 723
Sum anleggsmidler		16 994 377	9 477 085
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 087	13 308
Andre leierestanser		35	35
Til gode av KBBL / BRL		15 855	1 105
Andre fordringer		21 662	5 606
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		6 861 838	4 429 927
Innestående på konto - bundne skattetrekkmidler		0	844
Sum omløpsmidler		6 922 477	4 450 825
SUM EIENDELER		23 916 854	13 927 910

Utsikten I og II



Balanse pr. 31.12.23

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		-13 211 907	-14 628 312
Årets resultat		697 902	1 416 405
Sum egenkapital	9	-12 505 405	-13 203 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	32 576 655	24 760 191
Borettsinnskudd	11	2 189 500	2 189 500
Andre innskudd	12	29 305	29 305
Sum langsiktig gjeld	13	34 795 460	26 978 996
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 118	12 381
Gjeld til KBBL / BRL		15 855	1 105
Leverandørgjeld		1 503 002	64 500
Skyldig off. myndigheter		14	1 531
Påløpne renter		47 554	11 108
Annen kortsiktig gjeld		50 255	61 596
Sum kortsiktig gjeld		1 626 798	152 221
Sum gjeld		36 422 259	27 131 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 916 854	13 927 910

Kongsberg 29.02.24

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: Kongsberg, dato: 19.3.24

Roger Fjellin
Roger Fjellin
Styreleder

Milena Bogdanska
Milena Bogdanska
Styremedlem

ANDREAS ØRBECK
Bjørnar Kraknes
Styremedlem

Hanne-Kari Havik
Hanne-Kari Havik
Styremedlem

Andreas Ørbeck for
Bjørnar som
er på ferie

Utsikten I og II



Noter til regnskap Utsikten I og II

Disponible midler

Årsregnskapet gir 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 avskrivninger, 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, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	4 298 603	3 807 327
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	697 902	1 416 405
Tilbakeføring avskrivninger	25 810	25 810
Kjøp / salg anleggsmidler	-7 543 102	0
Opptak langsiktig gjeld	22 500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-14 683 535	-950 938
B. Årets endringer i disponible midler	997 075	491 277
C. Disponible midler UB	5 295 679	4 298 603
Omløpsmidler	6 922 477	4 450 825
Kortsiktig gjeld	-1 626 798	-152 221
Disponible midler	5 295 679	4 298 603



Noter til regnskap Utsikten I og II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2023	2022
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
5100 Lønn	3 000	0
5106 Lønn uten feriepenger	0	4 800
Sum	133 000	134 800

Honorar til styret gjelder perioden 2022/2023.

Det er ingen fast ansatte i borettslaget.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter til regnskap Utsikten I og II

Note 2 - Vedlikehold

	Utsikten I	Utsikten II
Reparasjon og vedlikehold eiendom	107	81 250
Vedlikehold bygg	10 213	28 183
Vedlikehold VVS	335 033	35 789
Vedlikehold elektro	56 535	0
Vedlikehold utvendig anlegg	6 805	0
Forsikringssaker	0	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	408 692	155 223

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 4 - Andre driftsutgifter

	Utsikten I	Utsikten II
Andre driftskostnader	20 347	10 014
Kontingenter NBBL	3 673	2 908
Kostnader vedr. styrearbeid	439	347
Kontingenter KBBL	16 800	12 600
Generalforsamling	6 229	4 931
Sum andre driftsutgifter	47 488	30 800

Note 5 - Tomter

Utsikten I : Tomten er kjøpt i 1973 for kr 246 517,-.

Utsikten II: Tomten er kjøpt i 1975 for kr 225 295,-.

Utsikten I og II



Noter til regnskap Utsikten I og II

Note 6 - Bygninger

Utsikten I	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1973	
Bokført verdi 01.01	5 019 784	5 019 784
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	5 019 784	5 019 784

Utsikten II	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1975 / 2018 / 2023	
Bokført verdi 01.01	3 927 767	3 927 767
Tilgang - innglassing balkonger	7 543 101	7 543 101
Bokført verdi 31.12	11 470 868	11 470 868

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også note om vedlikehold.

Note 7 - Andre fellesanlegg

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6010 Avskrivning	25 810	25 810	0	0
Sum	8	25 810	0	0

Note 8 - Andre driftsmidler

	Utsikten I - Tilhenger	Utsikten I - Snøfreser	Utsikten II - Snøfreser	Utsikten II - Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 025	14 007	11 131	140 256
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 025	14 007	11 131	140 256
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 229	10 894	8 657	122 724
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 796	3 113	2 474	17 532
Årets avskrivninger :	3 405	4 669	3 710	14 026
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021	2015
Antatt levetid i år :	5	3	3	10

Note 9 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil være å henhøre til opptjent egenkapital.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Utsikten I og II



Noter til regnskap Utsikten I og II

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	U II Refinansiering og lån til innglassing av balkonger	U II - Refinansiering og rehabilitering av tak	U I - Refinansiering og rehabilitering av bad
Lånenummer:	16367232890	12127105500	12122567662
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2013	2012
Rentesats:	5.65 %	4.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	21.06.2053	21.06.2023	26.02.2042
Opprinnelig lånebeløp:	34 000 000	34 000 000	16 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 104 489	10 655 702
Avdrag i perioden:	150 119	14 104 489	428 928
Opptak i perioden:	22 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	22 349 881	0	10 226 774
Saldo 5 år frem i tid:	20 717 046	0	8 392 252

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122567662	3	243 837	731 511
	1	234 223	234 223
	6	227 183	1 363 098
	18	213 329	3 839 922
	10	210 452	2 104 520
	6	197 583	1 185 498
	3	192 360	577 080
	1	190 921	190 921
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367232890	4	763 796	3 055 184
	8	723 702	5 789 616
	4	709 223	2 836 892
	2	592 281	1 184 562
	4	533 699	2 134 796
	12	479 349	5 752 188
	4	399 161	1 596 644

Note 11 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Utsikten I	1 191 500
Borettsinnskudd Utsikten II	998 000
Totalt borettsinnskudd	2 189 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Utsikten I og II



Noter til regnskap Utsikten I og II

Note 12 - Andre innskudd

Innskudd tomt Utsikten I	16 355
Innskudd tv anlegg Utsikten II	12 950
Sum andre innskudd	29 305

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 34 795 460,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 16 962 464,-.