



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 642 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 624	915 624
Sum inntekter		915 624	915 624
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		736 003	560 907
Sum kostnader		758 823	583 727
Driftsresultat		156 801	331 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		623	2 250
Sum finansinntekter		623	2 250
Annen finanskostnad		21 923	36 945
Sum finanskostnader		21 923	36 945
Netto finans		-21 300	-34 695
Ordinært resultat før skattekostnad		135 501	297 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 501	297 202
Årsresultat		135 501	297 202
Totalresultat		135 501	297 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 501	297 202
Sum overføringer og disponeringer		135 501	297 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 273	128 749
Sum fordringer		140 273	128 749
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 073	530 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 073	530 099
Sum omløpsmidler		505 346	658 849
SUM EIENDELER		505 346	658 849

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		64 316	
Udekket tap			71 185
Sum opptjent egenkapital		64 316	-71 185
Sum egenkapital		64 316	-71 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		271 562	553 589
Sum annen langsiktig gjeld		271 562	553 589
Sum langsiktig gjeld		271 562	553 589
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 229	26 220
Leverandørgjeld		137 380	137 379
Annen kortsiktig gjeld		6 859	12 846
Sum kortsiktig gjeld		169 468	176 445
Sum gjeld		441 030	730 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 346	658 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543523

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 642 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		915 624	915 624
Sum inntekter		915 624	915 624
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		736 003	560 907
Sum kostnader		758 823	583 727
Driftsresultat		156 801	331 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		623	2 250
Sum finansinntekter		623	2 250
Annen finanskostnad		21 923	36 945
Sum finanskostnader		21 923	36 945
Netto finans		-21 300	-34 695
Ordinært resultat før skattekostnad			
		135 501	297 202
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		135 501	297 202
Årsresultat		135 501	297 202
Totalresultat		135 501	297 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 501	297 202
Sum overføringer og disponeringer		135 501	297 202



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 273	128 749
Sum fordringer		140 273	128 749
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 073	530 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 073	530 099
Sum omløpsmidler		505 346	658 849
SUM EIENDELER		505 346	658 849
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		64 316	
Udekket tap			71 185
Sum opptjent egenkapital		64 316	-71 185



Sum egenkapital	64 316	-71 185
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	271 562	553 589
Sum annen langsiktig gjeld	271 562	553 589
Sum langsiktig gjeld	271 562	553 589
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 229	26 220
Leverandørgjeld	137 380	137 379
Annen kortsiktig gjeld	6 859	12 846
Sum kortsiktig gjeld	169 468	176 445
Sum gjeld	441 030	730 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	505 346	658 849



Organisasjonsnr: 986 642 021
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Utsikten Boligsameie

Velkommen til årsmøte,

Dato: Onsdag 9. juni kl. 19:00
Sted: Garasjeanlegget (utendørs)
Adresse: Bj.stjerne Bjørnsons vei

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Utsikten Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte.



**Registreringsblankett
ved årsmøte i
Utsikten Boligsameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Utsikten Boligsameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Utsikten Boligsameie
avholdes onsdag 09.06.2021 ved garasjeanlegget

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT 2021

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Legging av heller mellom rekker: (Ja/Nei).
 - a. For å redusere slitasje på plen har det kommet inn forslag om å legge heller mellom rekke 53 – 55 (også for 55-57?). Estimert kost kr 5 000 + dugnad for gjennomføring (kr 10 000 + dugnad hvis vi også skal gjøre det mellom 55 og 57). Se vedlegg #1.
- B) Vedlikehold av garasje (Ja/Nei): Hvis Ja = dugnad ila sommer-21.
 - a. Beisning av garasje anlegg sommer 2021 (dugnad)
 - b. Gå over lister rundt garasjeporter og skru fast (dugnad)
- C) Fornyelse av tak 2022 (Ja/Nei). Hvis Ja, hvilket mandat gir vi styret å jobbe med frem mot evt prosjekt start sommer 2022.
 - a. Alternativ #1: Legge nytt tak over det gml. (billigste alt. om det er mulig).
 - b. Alternativ #2: Fjerne gml tak og asbest + legge nytt tak.
 - c. Alternativ #3: Som alt # 2 over + montering av solcellepanel.
 - d. Alternativ #4: Tak + påbygg

Merk lån for garasje er nedbetalt ila 2021.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	John Thomas Blandhoel	Bjørnstjerne Bjørnsons 51D	2020-2021
Styremedlem	Ingrid Terjesen	Bjørnstjerne Bjørnsons 49C	2020-2021
Styremedlem	Hilde Ulvesli	Bjørnstjerne Bjørnsons 57D	2020-2021
Varamedlem	Ola Skarderud	Bjørnstjerne Bjørnsons 53A	2020-2021
Varamedlem	Kari Stensli	Bjørnstjerne Bjørnsons 53C	2020-2021

Valgkomiteen

Knut H. Ousdal	Bjørnstjerne Bjørnsons 51A	2020-2021
Jonas Kaisen Pran	Bjørnstjerne Bjørnsons 55E	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Utsikten Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986642021, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Bj.Stjernebjørnsons Vei
49 A - D
51 A - F
53 A - D
55 A - F
57 A - F

Gårds- og bruksnummer :
249 614

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Utsikten Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Årsmøte 2020 ble avholdt i september 2020 og i perioden frem mot utgangen av året har styret jobbet med forefallende oppgaver ifm økonomi. Det er ingen saker som er meldt inn til styret for behandling i denne perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 915 624,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 758 823,-.

Dette er kr 66 823,- høyre enn budsjettet og kan forklares med at stipulert vannforbruk i m³ ble noe høyre enn det var tatt høyde for i budsjett i tillegg var kostnader til ordinær drift og vedlikehold noe høyere som skyldte infrastruktur til el-billading.

Resultat

Årets resultat på kr 135 501- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 335 878,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Kommunale avgifter til forbruk av vann- og avløp faktureres sameiet. Gebyrene er øket med 16% fra 01.01.2021.

Abonnementsgebyrer på vann-og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 7 179,-:

- Abonnement vann kr 1 681,-
- Abonnement avløp kr 2 075,-
- Renovasjon kr 3 423,-

som betales med et terminbeløp på kr 1 795,- med forfall første gang 20.06.? (styret har ikke mottatt endelig beskjed fra Nordre Follo ordningen starter) deretter, 20.09., og 20.12.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på ca 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsikten Boligsameie.

Lån

Utsikten Boligsameie har annuitets lån hos Nordea med rente på 4,65%. Lånet er nedbetalt 01.12.2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Utsikten Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WKZGU-EWSKE-3VDOF-D76E2-CYKDO-DXMMOS



UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 642 021, KUNDENR. 4327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	915 624	915 624	916 000	916 000
SUM DRIFTSINNEKTER		915 624	915 624	916 000	916 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 331	-7 221	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-65 480	-63 820	-65 000	-67 000
Konsulenthonorar	6	-17 230	-5 460	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-104 447	-17 319	-71 000	-100 000
Forsikringer		-87 262	-81 230	-87 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-344 115	-283 847	-312 000	-210 000
Energi/fyring		-12 719	-7 059	-7 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 345	-77 545	-82 000	-86 000
Andre driftskostnader	9	-15 075	-17 406	-22 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-758 823	-583 727	-692 000	-637 000
DRIFTSRESULTAT		156 801	331 897	224 000	279 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	623	2 250	0	0
Finanskostnader	11	-21 923	-36 945	-23 000	-9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 300	-34 695	-23 000	-9 000
ÅRSRESULTAT		135 501	297 202	201 000	270 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		64 316	0		
Reduksjon udekket tap		71 185	297 202		



UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 642 021, KUNDENR. 4327

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 405	2 715
Forskuddsbetalte kostnader		136 868	126 034
Driftskonto OBOS-banken		193 465	518 556
Sparekonto OBOS-banken		171 608	11 543
SUM OMLØPSMIDLER		505 346	658 849
SUM EIENDELER		505 346	658 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		64 316	0
Udekket tap		0	-71 185
SUM EGENKAPITAL		64 316	-71 185
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	271 562	553 589
SUM LANGSIKTIG GJELD		271 562	553 589
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 859	12 846
Leverandørgjeld		137 380	137 379
Påløpte renter		1 013	2 557
Påløpte avdrag		24 216	23 663
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 468	176 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 346	658 849
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sofiemyr, 22. april 2021
Styret i Utsikten Boligsameie

John Thomas Blandhoel/s/

Ingrid Terjesen/s/

Hilde Ulvesli/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	598 824
Lån/Renter	316 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	915 624

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 331.
Kr. 1 750 gjelder 2019 og kr. 5 581 gjelder 2020.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 355
Norsk Elbilforening, laderådgivning	-11 875
SUM KONSULENTHONORAR	-17 230

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-799
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 648
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 447

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-241 258
Feieavgift	-9 935
Renovasjonsavgift	-92 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-344 115

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-9 625
Andre kontorkostnader	-1 754
Telefon/bredbånd	-542
Porto	-351
Bank- og kortgebyr	-2 803
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 075

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	318
SUM FINANSINNTEKTER	623

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-21 897
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-21 923

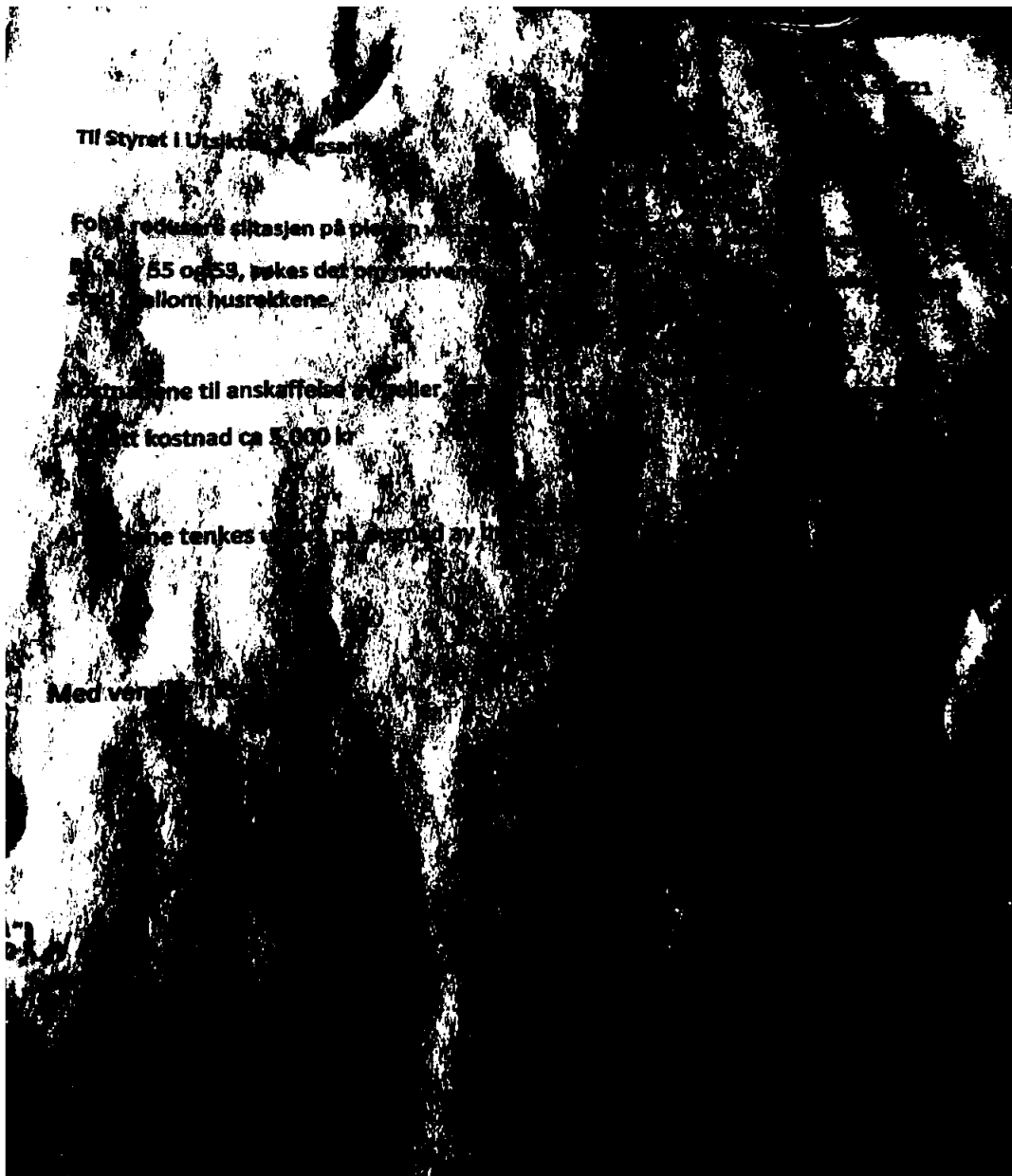
NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-2 400 000
Nedbetalt tidligere	1 846 411
Nedbetalt i år	282 027
	-271 562
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-271 562

Vedlegg #1 (Sak meldt inn til årsmøte)





Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes pr. e-post: utsiktenboligsameie@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558459. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.