



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 145 661
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET UTSIKTEN
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Konghellegata 3
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 13.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		364 962	
Annen driftsinntekt		263 867	
Sum inntekter		628 829	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		377 285	
Sum kostnader		377 285	0
Driftsresultat		251 544	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		248	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-248	0
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		251 296	0
Totalresultat		251 296	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 296	
Sum overføringer og disponeringer		251 296	



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			
Kundefordringer		1 989	
Andre fordringer		164 973	
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 967	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 967	
Sum omløpsmidler		341 929	0
SUM EIENDELER		341 929	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		251 296	
Sum opptjent egenkapital		251 296	
Sum egenkapital		251 296	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 724	
Annen kortsiktig gjeld		51 909	
Sum kortsiktig gjeld		90 634	0
Sum gjeld		90 634	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 929	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 692708

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 145 661
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET UTSIKTEN
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Konghellegata 3
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 925 145 661
BOLIGSAMEIET UTSIKTEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		364 962	
Annen driftsinntekt		263 867	
Sum inntekter		628 829	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		377 285	
Sum kostnader		377 285	0
Driftsresultat		251 544	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		248	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-248	0
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		251 296	0
Totalresultat		251 296	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 296	
Sum overføringer og disponeringer		251 296	



Organisasjonsnr: 925 145 661
BOLIGSAMEIET UTSIKTEN

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			
Kundefordringer		1 989	
Andre fordringer		164 973	
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 967	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 967	
Sum omløpsmidler		341 929	0
SUM EIENDELER		341 929	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		251 296	
Sum opptjent egenkapital		251 296	



Sum egenkapital	251 296	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	38 724	
Annen kortsiktig gjeld	51 909	
Sum kortsiktig gjeld	90 634	0
Sum gjeld	90 634	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	341 929	0



Organisasjonsnr: 925 145 661
BOLIGSAMEIET UTSIKTEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			



Note
3

Lønn og ytelser

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
5

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
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Resultatregnskap

Boligsameiet Utsikten

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Felleskostnader		364 962	365 000	0	729 924
Andre inntekter	2	263 867	254 250	0	175 600
Sum driftsinntekter		628 829	619 250	0	905 524
Personalkostnader	3	0	17 115	0	34 230
Kommunale avgifter		0	11 050	0	22 100
Vedlikehold	4	197 560	216 500	0	345 000
Driftskostnader	5	112 387	154 950	0	327 500
Honorarer	6	36 000	41 000	0	74 000
Forsikring		25 755	27 500	0	52 000
Andre kostnader	7	5 584	10 500	0	18 500
Sum driftskostnader		377 285	478 615	0	873 330
Driftsresultat		251 544	140 635	0	32 194
Finansinntk. og finanskostn.					
Finanskostnader	8	248	0	0	0
Netto finansresultat		-248	0	0	0
Årets resultat		251 296	140 635	0	32 194
Overføringer					
Overført annen egenkapital		251 296	0	0	0
Sum overføringer		251 296	0	0	0



Balanse

Boligsameiet Utsikten

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 989	0
Forskuddsbet. kostnader	9	149 660	0
Fyringsoppgjør	10	9 451	0
Andre fordringer	11	5 863	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	174 967	0
Sum omløpsmidler		341 929	0
Sum eiendeler		341 929	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	251 296	0
Sum egenkapital		251 296	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 905	0
Leverandørgjeld		38 724	0
Påløpte kostnader	14	47 004	0
Sum kortsiktig gjeld		90 634	0
Sum gjeld		90 634	0
Sum egenkapital og gjeld		341 929	0

OSLO, 31.12.2020 / 08.05.2021
Styret for Boligsameiet Utsikten

Kyrre Lekve
Styrets leder

Trond Erik Bergersen
Styremedlem

Aud Judith Olsen Solberg
Styremedlem

Bård Rygg
Styremedlem

Trond Brenden-Weisal
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Sameiet ble etablert sommeren 2020, så dette er sameiets første driftsår. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Garasje	24 300	24 300	0	48 600
Strøm el-bil innkrevd fra	9 606	0	0	10 000
Likviditetstilskudd	172 505	172 500	0	0
TV og internett	57 456	57 450	0	117 000
Sum	263 867	254 250	0	175 600

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	15 000	0	30 000
Arbeidsgiveravgift	0	2 115	0	4 230
Sum	0	17 115	0	34 230

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Det ble ikke utbetalt styrehonorar i 2020. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Vedlikehold bygning	0	15 000	0	10 000
Vedlikehold utearealer	88 500	90 000	0	90 000
Vedlikehold og drift heis	33 581	31 500	0	63 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	8 023	2 500	0	8 000
Vedlikehold VVS	0	5 000	0	14 000
Vedlikehold elektro	0	5 000	0	10 000
Vedlikehold garasjeanlegg	6 138	15 000	0	15 000
Vedl.hold ventilasjon	39 683	5 000	0	40 000
Brannsikkerhet, sprinkling	21 635	17 500	0	35 000
Vedl./drift varmeanlegg	0	5 000	0	10 000
Diverse vedlikehold	0	25 000	0	50 000
Sum	197 560	216 500	0	345 000



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Strøm fellesanl mln 93368,	16 689	17 500	0	50 000
El.strøm elbil mln 77426	9 627	7 500	0	10 000
Renhold	27 773	30 000	0	65 000
Annen renovasjon	820	2 500	0	5 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	10 000	0	20 000
Vaktmester	0	30 000	0	60 000
Porto	23	0	0	500
TV og internett	57 456	57 450	0	117 000
Sum	112 387	154 950	0	327 500

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Revisjon	0	6 000	0	12 000
Forretningsførsel	35 000	35 000	0	60 000
Nøkkeladministrasjon	1 000	0	0	2 000
Sum	36 000	41 000	0	74 000

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Styre- og årsmøter	0	2 500	0	2 500
Bankomkostninger	3 245	1 500	0	6 000
Diverse kostnader	2 339	6 500	0	10 000
Øreavrunding	0	0	0	0
Sum	5 584	10 500	0	18 500

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Renter leverandører	248	0	0	0
Sum	248	0	0	0

Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap	Regnskap
	2020	2019
Forskuddsbet. forsikring og tv/internett	149 660	0
Sum	149 660	0



Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Akonto oppv./varmtvann	-185 208	-185 200	0	-370 400
Varmtvann Norsk Bioenergi	194 659	185 200	0	370 400
Sum	9 451	0	0	0

Det kreves inn et akontobeløp for oppvarming/varmtvann, som kan reguleres og eventuelt avregnes når faktisk forbruk er kjent. Forbruk fjernvarme til oppvarming og varmtvann er stipulert iht. tilbud fra Norsk Bioenergi AS. Dersom forbruket kan måles vil forbruk til oppvarming og varmtvann avregnes en gang årlig.

Vann/avløp kaldt vann faktureres den enkelte fra kommunen.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Avregning strøm elbil 2020 (fakt. i 2021)	5 863	0
Sum	5 863	0

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
DNB 1506.45.02481	174 967	0
Sum	174 967	0

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Egenkapital 01.01.	0	0
Årets resultat	251 296	0
Egenkapital 31.12.	251 296	0

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Påløpt strøm	6 072	0
Påløpt fjernvarme	40 932	0
Sum	47 004	0



Note 15 Likviditetsoversikt

Bankbeholdning 31.12.20	174 967
Kortsiktige fordringer 31.12.20	166 963
Kortsiktig gjeld 31.12.20	-90 634
Arbeidskapital pr. 31.12.20	kr 251 296
Budsjettert resultat 2021	32 194
Beregnet arbeidskapital pr 31.12.21	kr 283 490

Oversikten tar ikke hensyn til eventuelle balanseposter pr 31.12.21



INSIGNIS

Til årsmøtet i Boligsameiet Utsikten

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Utsikten sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 251 296. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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.

Styrets 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 avviklet.



INSIGNIS

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.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28.05.2021

Insignis AS

Stein Håkon Vatle

Statsautorisert revisor