



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 627 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921627289

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 398 797	3 472 117
Sum inntekter		8 398 797	3 472 117
Kostnader			
Lønnskostnad		42 331	51 345
Annen driftskostnad		1 008 391	881 457
Sum kostnader		1 050 722	932 802
Driftsresultat		7 348 075	2 539 315
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 343	36 699
Sum finansinntekter		23 343	36 699
Annen finanskostnad		580 838	686 957
Sum finanskostnader		580 838	686 957
Netto finans		-557 495	-650 258
Resultat før skattekostnad		6 790 580	1 889 057
Årsresultat		6 790 580	1 889 057
Totalresultat		6 790 580	1 889 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 790 580	1 889 057
Sum overføringer og disponeringer		6 790 580	1 889 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 455 000	105 455 000
Sum varige driftsmidler		105 455 000	105 455 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		105 487 585	105 482 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 110	13 909
Sum fordringer		10 110	13 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 127 935	1 006 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 127 935	1 006 951
Sum omløpsmidler		1 138 045	1 020 860
SUM EIENDELER		106 625 630	106 503 560

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 516 578	29 725 999
Sum opptjent egenkapital		36 516 578	29 725 999
Sum egenkapital		36 606 578	29 815 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 680 825	13 332 000
Øvrig langsiktig gjeld		63 297 853	63 294 017
Sum annen langsiktig gjeld		69 978 678	76 626 017
Sum langsiktig gjeld		69 978 678	76 626 017
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 081	3 727
Leverandørgjeld		38 293	49 715
Annen kortsiktig gjeld			8 102
Sum kortsiktig gjeld		40 374	61 544
Sum gjeld		70 019 052	76 687 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 625 630	106 503 560



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378802

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 627 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 398 797	3 472 117
Sum inntekter		8 398 797	3 472 117
Kostnader			
Lønnskostnad		42 331	51 345
Annen driftskostnad		1 008 391	881 457
Sum kostnader		1 050 722	932 802
Driftsresultat		7 348 075	2 539 315
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 343	36 699
Sum finansinntekter		23 343	36 699
Annen finanskostnad		580 838	686 957
Sum finanskostnader		580 838	686 957
Netto finans		-557 495	-650 258
Resultat før skattekostnad		6 790 580	1 889 057
Årsresultat		6 790 580	1 889 057
Totalresultat		6 790 580	1 889 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 790 580	1 889 057
Sum overføringer og disponeringer		6 790 580	1 889 057



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

105 455 000 105 455 000

Sum varige driftsmidler

105 455 000 105 455 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

32 585 27 700

Sum finansielle

anleggsmidler

32 585 27 700

Sum anleggsmidler

105 487 585 105 482 700

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

10 110 13 909

Sum fordringer

10 110 13 909

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 127 935 1 006 951

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 127 935 1 006 951

Sum omløpsmidler

1 138 045 1 020 860

SUM EIENDELER

106 625 630 106 503 560

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

90 000 90 000

Sum innskutt egenkapital

90 000 90 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	36 516 578	29 725 999
Sum opptjent egenkapital	36 516 578	29 725 999
Sum egenkapital	36 606 578	29 815 999
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 680 825	13 332 000
Øvrig langsiktig gjeld	63 297 853	63 294 017
Sum annen langsiktig gjeld	69 978 678	76 626 017
Sum langsiktig gjeld	69 978 678	76 626 017
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 081	3 727
Leverandørgjeld	38 293	49 715
Annen kortsiktig gjeld		8 102
Sum kortsiktig gjeld	40 374	61 544
Sum gjeld	70 019 052	76 687 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 625 630	106 503 560



Organisasjonsnr: 921 627 289
UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3460

UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 19:00, Færder Frivilligsentral, Ekebergveien 10, Teie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Vi avholder beboermøte før årsmøte kl.18.00.

Vi får da besøk av NordPett som vil informere om hvilke muligheter det er ved innglassing av balkong.

De vil vise eksempler og forslag på hvordan dette kan gjøres.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rømningsvei ved brann
8. Fellesareal etasjene
9. Innglassing av balkonger
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 12.



Med vennlig hilsen,
Styret i UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse navneopprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3460 Utsikten Skogro Borettslag.pdf
2. 3460 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
3. 3460 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 38.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 38.000.



Sak 7

Rømningsvei ved brann

Forslag fremmet av:

Jorunn Riktor

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg bor i leilighet 3002, og har fortsatt ikke rømningsvei via terrassen min. Hvis det er vanskelig å få satt opp dør til naboileiligheten (som opprinnelig var tegnet inn) må det vel i all enkelhet kunne bevilges en sammenleggbare brannstige. En som f.eks kan henges i vinduskarmen. Da kan jo alle sove trygt!

Styrets innstilling

Denne saken er under behandling hos Kommune-Arkitekt Spire-Backe-OBOS og Brannvesen. Vi må avvente til denne behandlingen er ferdig, da styret ikke er involvert i denne saken.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rømningsvei ved brann
- Mot Rømningsvei ved brann

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1) Innsetting av branddør, eller

2) innvilge branntau

2. Rømningsvei må avvente til behandling hos kommune, arkitekt, Backe og OBOS er ferdig.

Sak 8

Fellesareal etasjene

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hei. Jeg synes spileveggen i gangen er blitt fint. Kunne det vært fint å fortsette det oppover i etasjene, ikke nødvendigvis hele veggene, men for å få en sammenheng mellom etasjene? Kunne det være en ide å ta det opp på årsmøte under «eventuelt» for å lodde stemningen? Hilsen Grete Bettum

gretebettum@hotmail.com



Melding fra:

Grete Bettum, eier

Leilighetsnr. 3006 - Andelsnr. 18

Skogroveien 4 J934 06 243

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fellesareal etasjene
- Mot Fellesareal etasjene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Spilevegger fortsettes oppover i etasjene.
2. Det hadde vært fint med spilevegg på vestveggen. Styre vil vurdere dette på neste styremøte i forhold til hvilke midler vi kan bruke til dette.

Sak 9

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da det er noen beboere som ønsker innglassing av balkongene og styre er positive til dette vil dette bli gjennomgått på årsmøte. Styre har fått inn tilbud fra leverandører som blir informert om på årsmøte. Det er kun de som ønsker å ha innglasset av balkonger helt eller delvis som kan velge dette. Det blir mer info på årsmøte 25.mars.

Styrets innstilling

Styre er positive til å glasse inn terrasser for de som ønsker dette. Det må da være en felles løsning slik at alle har lik type innglassing og at vedlikehold må være beboer sitt ansvar.

Forslag til vedtak

Hvis det blir 2/3 dels stemmer for innglassing vil styre jobbe videre med dette og utarbeide et dokument på dette slik at alle leilighetene som har innglassing blir like.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Vigdis Mjaaland er ikke på valg.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Roger Madsen
Skogroveien 4 D

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aina Lium
Skogroveien 4 B

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Merete Snekkestad
Skogroveien 2 A
- Steinar Myklebust
Skogroveien 4 B

Valg av 2 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Frank Robert Halvorsen
Skogroveien 2 D
- Grete Bettum
Skogroveien 4 J

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak



Styrets årsrapport

Styret arbeide:

Antall styremøter i 2024: 4 styremøter.

Mottatt 3 nabovarsler som er behandlet og godkjent av styret.

Styret har avholdt årsmøte

Styret har behandlet regnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Mai: Rengjort garasje – Byttet låsbeslag/lås i sykkelskur etter innbrudd.

Juni: Dugnad ute ryddet – luket bed – malt benker – malt trimrom.

September: Asfaltert vei ned til garasje.

Oktober: Behandlet gulv i gangene med voks forseiling, skal vare i 5 år – Klipp ned hekker/busker/trær.

Søkte om miljøtilskudd på kr.27.000,- og fikk dette.

November: Satt opp spilevegg i inngangspartiet og en vegg trim rom.

Desember: Lagt gymgulv i trimrom – Ryddet rom for hageredskaper satt opp hylle og diverse oppheng – Byttet motor til garasjeport – Vokset gulvene i ganger for å forlenge levetid.

Diverse: Byttet ut diverse lys plater i gangene i løpet av året.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 utilsiktede feil.

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

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 5685U-156EY-DJLZ2-LJDIE-CE0VK-7KDFY



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-28 11:28:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S685U-5GEY-DJLZ2-LJDIE-CE0VK-7KDFY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



3460 Utsikten Skogro Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere felleskostnader. Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i lavere rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid 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 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, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		959 316	770 846
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 790 580	1 889 057
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-73 088	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-6 578 087	-1 700 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		138 356	188 470
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 097 671	959 316
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 138 045	1 020 860
Kortsiktig gjeld		-40 374	-61 544
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 097 671	959 316



UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		653 926	686 957	781 656	477 828
Innkrevde felleskostnader	2	1 166 784	1 085 160	1 367 344	1 308 172
SUM DRIFTSINNEKTER		1 820 710	1 772 117	2 149 000	1 786 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 231	-6 345	-4 935	-5 231
Styrehonorar	4	-37 100	-35 000	-35 000	-37 100
Revisjonshonorar	5	-5 373	-6 217	-5 600	-6 800
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 965	-56 000	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	6	-3 364	-3 081	-4 000	-4 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-308 278	-244 566	-275 000	-340 000
Forsikringer		-46 720	-40 644	-45 000	-51 000
Kommunale avgifter	8	-358 938	-327 268	-368 000	-388 000
Energi/fyring		-56 553	-57 236	-60 000	-56 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 384	-89 424	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-73 216	-53 421	-60 600	-111 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 050 722	-932 802	-1 016 735	-1 164 731
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		769 988	839 315	1 132 265	621 269
Innbetalt andel fellesgjeld		6 578 087	1 700 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 348 075	2 539 315	1 132 265	621 269
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 343	36 699	13 000	20 000
Finanskostnader	11	-580 838	-686 957	-890 000	-408 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-557 495	-650 258	-877 000	-388 000
ÅRSRESULTAT		6 790 580	1 889 057	255 265	233 269
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 790 580	1 889 057		



UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG ORG.NR. 921 627 289, KUNDENR. 3460

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	96 268 160	96 268 160
Tomt		9 186 840	9 186 840
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		105 487 585	105 482 700
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 570	3 405
Andre kortsiktige fordringer	13	2 053	10 504
Energiavregning	14	4 487	0
Driftskonto OBOS-banken		389 409	488 283
Sparekonto OBOS-banken		738 526	518 668
SUM OMLØPSMIDLER		1 138 045	1 020 860
SUM EIENDELER		106 625 630	106 503 560
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	36 516 578	29 725 999
SUM EGENKAPITAL		36 606 578	29 815 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 680 825	13 332 000
Borettsinnskudd	17	63 267 000	63 267 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 978 678	76 626 017
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 293	49 715
Påløpte renter		2 081	3 727
Energiavregning		0	8 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 374	61 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 625 630	106 503 560
Pantstillelse	19	105 445 000	105 445 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 24.02.2025

Styret i Utsikten Skogro Borettslag

Per Roger Madsen /s/

Elisabeth Wang /s/

Vigdis Mjaaland /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 101 984
Garasjeleie	64 800
Kapitalkostnader på IN-lån	640 582
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 344
Overført til kapitalkostnader	-653 926



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER

1 166 784

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 231
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 231

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 37 100.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 364
SUM KONSULENTHONORAR	-3 364

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 911
Drift/vedlikehold VVS	-4 063
Drift/vedlikehold elektro	-5 109
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 639
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 380
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-7 639
Kostnader dugnader	-3 205
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 278

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-358 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-358 938

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-56 339
Andre fremmede tjenester	-9 400
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	-2 103
Bank- og kortgebyr	-2 074



Velferdskostnader	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 216

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 436
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 907
SUM FINANSINNTEKTER	23 343

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-580 838
SUM FINANSKOSTNADER	-580 838

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	96 268 160
SUM BYGNINGER	96 268 160

Tomten ble kjøpt i 2019. Gnr.13/bnr.446

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 053
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 053

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-170 438
SUM INNTEKTER	-170 438

KOSTNADER

Administrasjon	11 891
Strøm	163 034
SUM KOSTNADER	174 925

SUM ENERGIAVREGNING	4 487
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 475 836
Egenkapital fra IN tidligere år	28 846 000
Egenkapital fra IN 2024	6 578 087
Reduksjon EK fra IN	-383 345
SUM ANNEN EGENKAPITAL	36 516 578

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Renter 31.12.24 var 5,7%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2019	-42 178 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	73 088
Nedbetalt tidligere, IN	28 846 000
Nedbetalt i år, IN	6 578 087
	-6 680 825

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-6 680 825**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter vår med selskapet.

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-63 267 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-63 267 000

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-30 853
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 853



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 267 000
Pantelån	6 680 825
Bregnede IN-forpliktelser	35 040 742
TOTALT	104 988 567
<hr/>	
Bygninger	96 268 160
Tomt	9 186 840
TOTALT	105 455 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 3460 Selskapsnavn: UTSIKTEN SKOGRO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.