



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 681 276
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UTSIKTEN
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torild Høiseth Kleppe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 932 996	3 324 103
Sum inntekter		2 932 996	3 324 103
Kostnader			
Lønnskostnad	2	122 297	112 390
Annen driftskostnad	1,3,4	8 151 481	8 314 647
Sum kostnader		8 273 778	8 427 037
Driftsresultat		-5 340 782	-5 102 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 535	11 194
Sum finansinntekter		10 535	11 194
Annen finanskostnad		300 644	134 967
Sum finanskostnader		300 644	134 967
Netto finans		-290 109	-123 772
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 630 891	-5 226 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 630 891	-5 226 707
Årsresultat		-5 630 891	-5 226 707
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-5 630 891	-5 226 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,13	12 130 587	12 130 587
Sum varige driftsmidler		12 130 587	12 130 587
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	484 234	271 987
Andre fordringer		112 008	155 368
Sum finansielle anleggsmidler		596 242	427 356
Sum anleggsmidler		12 726 830	12 557 943
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	528 606	539 915
Sum fordringer		528 606	539 915
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 909 889	4 887 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 909 889	4 887 883
Sum omløpsmidler		3 438 494	5 427 798
SUM EIENDELER		16 165 324	17 985 741
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	4 700	4 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-7 135 588	-1 504 696
Sum opptjent egenkapital		-7 135 588	-1 504 696
Sum egenkapital	9	-7 130 888	-1 499 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	18 000 001	14 153 700
Øvrig langsiktig gjeld	11,12, 13	4 652 575	4 652 575
Sum annen langsiktig gjeld		22 652 576	18 806 275
Sum langsiktig gjeld		22 652 576	18 806 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		510 827	536 395
Annen kortsiktig gjeld	14,15	132 809	143 068
Sum kortsiktig gjeld		643 636	679 463
Sum gjeld		23 296 212	19 485 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 165 324	17 985 741



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244571

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 681 276
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET UTSIKTEN
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torild Høiseth Kleppe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 950 681 276
BORETTSLAGET UTSIKTEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 932 996	3 324 103
Sum inntekter		2 932 996	3 324 103
Kostnader			
Lønnskostnad	2	122 297	112 390
Annen driftskostnad	1, 3, 4	8 151 481	8 314 647
Sum kostnader		8 273 778	8 427 037
Driftsresultat		-5 340 782	-5 102 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 535	11 194
Sum finansinntekter		10 535	11 194
Annen finanskostnad		300 644	134 967
Sum finanskostnader		300 644	134 967
Netto finans		-290 109	-123 772
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 630 891	-5 226 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 630 891	-5 226 707
Årsresultat		-5 630 891	-5 226 707
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-5 630 891	-5 226 707



Organisasjonsnr: 950 681 276
BORETTSLAGET UTSIKTEN

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,13	12 130 587	12 130 587
Sum varige driftsmidler		12 130 587	12 130 587

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	484 234	271 987
Andre fordringer		112 008	155 368
Sum finansielle anleggsmidler		596 242	427 356

Sum anleggsmidler		12 726 830	12 557 943
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	8	528 606	539 915
Sum fordringer		528 606	539 915

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 909 889	4 887 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 909 889	4 887 883

Sum omløpsmidler		3 438 494	5 427 798
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		16 165 324	17 985 741
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-7 135 588	-1 504 696
Sum opptjent egenkapital		-7 135 588	-1 504 696

Sum egenkapital	9	-7 130 888	-1 499 996
------------------------	----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	18 000 001	14 153 700
Øvrig langsiktig gjeld	11,12,13	4 652 575	4 652 575
Sum annen langsiktig gjeld		22 652 576	18 806 275
Sum langsiktig gjeld		22 652 576	18 806 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		510 827	536 395
Annen kortsiktig gjeld	14,15	132 809	143 068
Sum kortsiktig gjeld		643 636	679 463
Sum gjeld		23 296 212	19 485 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 165 324	17 985 741



Organisasjonsnr: 950 681 276
BORETTSLAGET UTSIKTEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Utsikten

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Utsikten som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 29.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: ED1KC-3BJ34-Q6ZVJ-3LQVC-U5EC3-S05A0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo DokumentID: ED1KC-3BJ34-Q6Z1V-3LOVC-U5EC3-SQ5AO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Styret i Borettslaget Utsikten innkaller til ordinær generalforsamling

Felles garasje i borrettslaget kl 18.00

Onsdag 27.04.2022 kl.18:00
Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

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

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

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



Årsmelding fra styret i Borettslaget Utsikten for 2021

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Torild Høiseth Kleppe, Baklia 9 D
Styremedlem, Bente Ølander Haukedal, Baklia 9a
Styremedlem, Runar Johnsen, Bregneveien 6 E
Styremedlem, August Kind Svendsen, Baklia 7 G
Styremedlem, Ingrid Kristine Kjær, Bregneveien 2 A
Varamedlem, Siv Strandhagen Roughvedt, Bregneveien 4 C
Varamedlem, Gunn Sjøberg, Baklia 7e
Varamedlem, Tone Flåtsund Njåstad, Bregneveien 2 B

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 19 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 4 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Styret har i tillegg behandlet 3 saker på sms.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fortsatt å bytte alle stoppkraner innvendig.

Rens av ventilasjon og bytte av utgåtte viftemotorer på loft er godt igang.

Igang med å montere frittstående ladestasjon.

Fremtidsplaner

Ferdig stille frittstående ladestasjon.

Ferdig rens av ventilasjon.

Vedlikeholdsarbeidet på garasjer, legge opp ny kurs ved garasje rekkene for hver enkel kan legge inn ladepunkter.

Se på gangvei ned til Baklia 3.



Gjøre plass for flere dunker ved Baklia 1og3 som kommer til høsten.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2022



Disponible midler for Borettslaget Utsikten pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	4 748 336	573 665
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-5 630 891	-5 226 707
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	3 846 300	9 571 470
Endring langsiktig fordringer	43 360	42 238
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-212 246	-212 331
C: Årets endring disponible midler	-1 953 478	4 174 671
D: Disponible midler 31.12.	2 794 858	4 748 336
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	2 773 805	4 704 574



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 912 806	2 285 328	1 806 700	2 032 600
Innkrevde felleskostnader renter		363 780	156 228	363 900	414 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		649 164	378 444	649 400	655 300
Leieinntekt garasjer		250	0	0	0
Andre inntekter		6 000	503 107	0	0
Salgsinntekter		996	996	0	0
Sum inntekter		2 932 996	3 324 103	2 820 000	3 102 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 739	6 542	6 800	7 000
Styrehonorar	2	107 184	102 080	102 080	107 200
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		15 113	10 310	14 400	15 200
Forretningsførerhonorar		106 458	103 338	106 500	109 700
Teknisk forvaltningsavtale		23 632	22 955	23 700	24 400
Medlemskontigent		9 399	9 399	9 400	9 400
Kontigent NBBL		5 076	4 935	5 100	5 300
Sikringsfond felleskostnader		5 076	4 794	5 000	5 300
Brøyting - strøing		27 128	20 406	30 000	30 000
Plenklipp		0	0	0	21 000
Vedlikehold	3	414 403	119 912	423 000	423 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	6 320 925	6 788 920	0	0
Serviceavtaler		33 235	12 394	18 500	39 100
Kabel-tv		262 863	246 881	259 300	276 000
Forsikring		145 295	156 420	172 400	152 900
Kommunale avgifter		774 565	774 335	748 700	815 200
Energi, strøm		3 999	7 223	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	3 748	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		508	3 657	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	5 176	0	0
Andre driftskostnader	4	12 180	23 612	70 500	70 500
Sum driftskostnader		8 273 778	8 427 037	1 995 380	2 111 200
Driftsresultat		-5 340 782	-5 102 935	824 620	990 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 535	11 194	0	0
Rentekostnad		300 644	134 967	363 900	414 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-290 109	-123 772	-363 900	-414 100
Arsresultat		-5 630 891	-5 226 707	460 720	576 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 630 891	-5 226 707	0	0
Sum overføringer		-5 630 891	-5 226 707	0	0



Balanse pr 31.12.21 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	10 989 607	10 989 607
Tomter	6, 13	948 705	948 705
Garasjer	5, 13	192 275	192 275
Sum varige driftsmidler		12 130 587	12 130 587
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	484 234	271 987
Langsiktige fordringer		112 008	155 368
Sum finansielle anleggsmidler		596 242	427 356
Sum anleggsmidler		12 726 830	12 557 943
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 054	43 762
Andre leierestanser		455	1 635
Erstatningsmessige skader		0	7 931
Andre fordringer	8	0	16 484
Periodisert kostnad		507 097	470 103
Sum fordringer		528 606	539 915
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		2 909 889	4 887 883
Sum bankinnskudd og liknende		2 909 889	4 887 883
Sum omløpsmidler		3 438 494	5 427 798
SUM EIENDELER		16 165 324	17 985 741



Balanse pr 31.12.21 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	4 700	4 700
Opptjent egenkapital	9	-7 135 588	-1 504 696
Sum egenkapital	9	-7 130 888	-1 499 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	18 000 001	14 153 700
Borettsinnskudd	11, 13	4 460 300	4 460 300
Garasje innskudd	12	192 275	192 275
Sum langsiktig gjeld		22 652 576	18 806 275
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 500	0
Gjeld mellomregning		0	7
Leverandørgjeld		510 827	536 395
Påløpne renter		2 022	1 392
Garasje drift 1	15	129 306	135 119
Annen kortsiktig gjeld	14	-4 019	6 550
Sum kortsiktig gjeld		643 636	679 463
Sum gjeld		23 296 212	19 485 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 165 324	17 985 741

Porsgrunn 31.12.21
Borettslaget Utsikten

Sted: _____, dato: _____

Torild Høiseith Kleppe
Leder

Runar Johnsen
Styremedlem

Ingrid Kristine Kjær
Styremedlem

August Kind Svendsen
Styremedlem

Bente Ølander Haukedal
Styremedlem

Borettslaget Utsikten

7



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 739	6 542
Sum	6 739	6 542

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	107 184	102 080
Sum	107 184	102 080

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	338 355	31 406
6602 Vedlikehold VVS	17 867	34 877
6603 Vedlikehold av el.anlegg	17 500	10 035
6604 Vedlikehold uteanlegg	37 681	20 594
6607 Vedlikehold/leie garasjer	3 000	3 000
6630 Egenandel skader	0	20 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	6 320 925	6 788 920
Sum	6 735 329	6 908 832

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6464 Brannalarm	5 500	5 425
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 200	12 944
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 532	3 755
7790 Andre kostnader	80	840
Sum	12 180	23 612



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	192 275	192 275
Sum	192 275	192 275

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 989 607	948 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 989 607	948 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 989 607	948 705
Anskaffelsesår :	1977	1977
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	484 234	271 987
Sum	484 234	271 987

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1504 Kundefordring	0	165
1560 Diverse fordringer	0	3 792
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	0	3 682
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	0	8 845
Sum	0	16 484

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	4 700	4 700
2070 Akkumulert resultat	-7 135 588	-1 504 696
Sum	-7 130 888	-1 499 996

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB ASA	DNB
Lånenummer:	12138004846	12128699579	12121031637	16362408168
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2011	2020
Rentesats:	2.05 %	2.05 %	1.80 %	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.09.2024	30.06.2021	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	400 000	2 000 000	14 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 914 983	155 368	115 207	9 968 142
Avdrag i perioden:	135 881	43 360	115 207	359 251
Opptak i perioden:	0	0	0	4 500 000
Lånesaldo 31.12:	3 779 101	112 009	0	14 108 891
Saldo 5 år frem i tid:	3 086 136	0	0	12 238 309

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128699579	47	2 383	112 001
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138004846	47	80 406	3 779 082
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362408168	47	300 189	14 108 883

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	13	4 460 300

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	192 275	192 275
Sum	192 275	192 275



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	18 000 001	14 153 700
Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	22 460 301	18 614 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	948 705	948 705
Bygninger, garasjer og boder	11 181 882	11 181 882
Sum	12 130 587	12 130 587

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-4 019	0
2996 Utleggskonto	0	6 550
Sum	-4 019	6 550

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	129 306	135 119
Sum	129 306	135 119

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Utsikten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Utsikten

Styreleder	Torild Høiseth Kleppe (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Bente Ølander Haukedal (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Ingrid Kristine Kjær (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	August Kind Svendsen (sign.)	28.03.2022



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Utsikten

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Utsikten som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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:

Penneo Dokumentnøkkel: ED1KC-3BJ34-Q6ZVJ-3LOVC-U5EC3-S05AO



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 29.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: ED1KC-3BJ34-Q6ZVJ-3LOVC-U5EC3-S05AO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo DokumentID: ED1KC-3BJ34-Q6ZVJ-3LOVC-U5EC3-SQ5AO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

16



Disponible midler for Borettslaget Utsikten pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	4 748 336	573 665
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-5 630 891	-5 226 707
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	3 846 300	9 571 470
Endring langsiktig fordringer	43 360	42 238
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-212 246	-212 331
C: Årets endring disponible midler	-1 953 478	4 174 671
D: Disponible midler 31.12.	2 794 858	4 748 336
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	2 773 805	4 704 574

Borettslaget Utsikten



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 912 806	2 285 328	1 806 700	2 032 600
Innkrevde felleskostnader renter		363 780	156 228	363 900	414 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		649 164	378 444	649 400	655 300
Leieinntekt garasjer		250	0	0	0
Andre inntekter		6 000	503 107	0	0
Salgsinntekter		996	996	0	0
Sum inntekter		2 932 996	3 324 103	2 820 000	3 102 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 739	6 542	6 800	7 000
Styrehonorar	2	107 184	102 080	102 080	107 200
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		15 113	10 310	14 400	15 200
Forretningsførerhonorar		106 458	103 338	106 500	109 700
Teknisk forvaltningsavtale		23 632	22 955	23 700	24 400
Medlemskontigent		9 399	9 399	9 400	9 400
Kontigent NBBL		5 076	4 935	5 100	5 300
Sikringsfond felleskostnader		5 076	4 794	5 000	5 300
Brøyting - strøing		27 128	20 406	30 000	30 000
Plenklipp		0	0	0	21 000
Vedlikehold	3	414 403	119 912	423 000	423 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	6 320 925	6 788 920	0	0
Serviceavtaler		33 235	12 394	18 500	39 100
Kabel-tv		262 863	246 881	259 300	276 000
Forsikring		145 295	156 420	172 400	152 900
Kommunale avgifter		774 565	774 335	748 700	815 200
Energi, strøm		3 999	7 223	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	3 748	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		508	3 657	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	5 176	0	0
Andre driftskostnader	4	12 180	23 612	70 500	70 500
Sum driftskostnader		8 273 778	8 427 037	1 995 380	2 111 200
Driftsresultat		-5 340 782	-5 102 935	824 620	990 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 535	11 194	0	0
Rentekostnad		300 644	134 967	363 900	414 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-290 109	-123 772	-363 900	-414 100
Arsresultat		-5 630 891	-5 226 707	460 720	576 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 630 891	-5 226 707	0	0
Sum overføringer		-5 630 891	-5 226 707	0	0

Borettslaget Utsikten



Balanse pr 31.12.21 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	10 989 607	10 989 607
Tomter	6, 13	948 705	948 705
Garasjer	5, 13	192 275	192 275
Sum varige driftsmidler		12 130 587	12 130 587
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	484 234	271 987
Langsiktige fordringer		112 008	155 368
Sum finansielle anleggsmidler		596 242	427 356
Sum anleggsmidler		12 726 830	12 557 943
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 054	43 762
Andre leierestanser		455	1 635
Erstatningsmessige skader		0	7 931
Andre fordringer	8	0	16 484
Periodisert kostnad		507 097	470 103
Sum fordringer		528 606	539 915
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		2 909 889	4 887 883
Sum bankinnskudd og liknende		2 909 889	4 887 883
Sum omløpsmidler		3 438 494	5 427 798
SUM EIENDELER		16 165 324	17 985 741

Borettslaget Utsikten



Balanse pr 31.12.21 for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	4 700	4 700
Opptjent egenkapital	9	-7 135 588	-1 504 696
Sum egenkapital	9	-7 130 888	-1 499 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	18 000 001	14 153 700
Borettsinnskudd	11, 13	4 460 300	4 460 300
Garasje innskudd	12	192 275	192 275
Sum langsiktig gjeld		22 652 576	18 806 275
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 500	0
Gjeld mellomregning		0	7
Leverandørgjeld		510 827	536 395
Påløpne renter		2 022	1 392
Garasje drift 1	15	129 306	135 119
Annen kortsiktig gjeld	14	-4 019	6 550
Sum kortsiktig gjeld		643 636	679 463
Sum gjeld		23 296 212	19 485 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 165 324	17 985 741

Porsgrunn 31.12.21
Borettslaget Utsikten

Sted: _____, dato: _____

Torild Høiseith Kleppe
Leder

Runar Johnsen
Styremedlem

Ingrid Kristine Kjær
Styremedlem

August Kind Svendsen
Styremedlem

Bente Ølander Haukedal
Styremedlem

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	6 739	6 542
Sum	6 739	6 542

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	107 184	102 080
Sum	107 184	102 080

Beløpet er totalt styrehonorar.

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	338 355	31 406
6602 Vedlikehold VVS	17 867	34 877
6603 Vedlikehold av el.anlegg	17 500	10 035
6604 Vedlikehold uteanlegg	37 681	20 594
6607 Vedlikehold/leie garasjer	3 000	3 000
6630 Egenandel skader	0	20 000
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	6 320 925	6 788 920
Sum	6 735 329	6 908 832

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6464 Brannalarm	5 500	5 425
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 200	12 944
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 532	3 755
7790 Andre kostnader	80	840
Sum	12 180	23 612

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	192 275	192 275
Sum	192 275	192 275

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 989 607	948 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 989 607	948 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 989 607	948 705
Anskaffelsesår :	1977	1977
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	484 234	271 987
Sum	484 234	271 987

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1504 Kundefordring	0	165
1560 Diverse fordringer	0	3 792
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	0	3 682
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	0	8 845
Sum	0	16 484

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	4 700	4 700
2070 Akkumulert resultat	-7 135 588	-1 504 696
Sum	-7 130 888	-1 499 996

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Borettslaget Utsikten



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB ASA	DNB
Lånenummer:	12138004846	12128699579	12121031637	16362408168
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2011	2020
Rentesats:	2.05 %	2.05 %	1.80 %	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.09.2024	30.06.2021	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	400 000	2 000 000	14 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 914 983	155 368	115 207	9 968 142
Avdrag i perioden:	135 881	43 360	115 207	359 251
Opptak i perioden:	0	0	0	4 500 000
Lånesaldo 31.12:	3 779 101	112 009	0	14 108 891
Saldo 5 år frem i tid:	3 086 136	0	0	12 238 309

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128699579	47	2 383	112 001
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138004846	47	80 406	3 779 082
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362408168	47	300 189	14 108 883

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	13	4 460 300

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	192 275	192 275
Sum	192 275	192 275



Noter for Borettslaget Utsikten orgnr: 950 681 276

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	18 000 001	14 153 700
Borettsinnskudd	4 460 300	4 460 300
Sum	22 460 301	18 614 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	948 705	948 705
Bygninger, garasjer og boder	11 181 882	11 181 882
Sum	12 130 587	12 130 587

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-4 019	0
2996 Utleggskonto	0	6 550
Sum	-4 019	6 550

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	129 306	135 119
Sum	129 306	135 119

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Borettslaget Utsikten



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Utsikten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Utsikten

Styreleder	Torild Høiseth Kleppe (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Bente Ølander Haukedal (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Ingrid Kristine Kjær (sign.)	23.03.2022
Styremedlem	August Kind Svendsen (sign.)	28.03.2022