



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torunn Aasheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 31.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 274 171	4 896 402
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 274 171</b>	<b>4 896 402</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	0
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0
Annen driftskostnad		3 076 719	3 225 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 076 719</b>	<b>3 225 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 197 452</b>	<b>1 670 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		9 125	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 125</b>	
Annen finanskostnad		790 172	562 464
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>790 172</b>	<b>562 464</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-781 047</b>	<b>-562 464</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 416 405</b>	<b>1 108 243</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 416 405</b>	<b>1 108 243</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 416 405</b>	<b>1 108 243</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 419 362	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 723	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 477 085</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		20 054	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>20 054</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 497 139</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 430 771	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 430 771</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 430 771</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 927 910</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-13 203 307	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 203 307</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 203 307</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		26 978 996	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 978 996</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 978 996</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		152 221	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 221</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 131 217</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 927 910</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 411032

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Torunn Aasheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 954 112 705  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 274 171	4 896 402
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 274 171</b>	<b>4 896 402</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	0
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0
Annen driftskostnad		3 076 719	3 225 695
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 076 719</b>	<b>3 225 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 197 452</b>	<b>1 670 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		9 125	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 125</b>	
Annen finanskostnad		790 172	562 464
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>790 172</b>	<b>562 464</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-781 047</b>	<b>-562 464</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 416 405</b>	<b>1 108 243</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 416 405</b>	<b>1 108 243</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 416 405</b>	<b>1 108 243</b>



Organisasjonsnr: 954 112 705  
UTSIKTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 419 362	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 723	
Sum varige driftsmidler		9 477 085	

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		20 054	
Sum finansielle anleggsmidler		20 054	

Sum anleggsmidler		9 497 139	0
-------------------	--	-----------	---

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 430 771	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 430 771	

Sum omløpsmidler		4 430 771	0
------------------	--	-----------	---

SUM EIENDELER		13 927 910	0
---------------	--	------------	---

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-13 203 307	
Sum opptjent egenkapital		-13 203 307	

Sum egenkapital		-13 203 307	0
-----------------	--	-------------	---

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	26 978 996	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 978 996</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 978 996</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	152 221	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>152 221</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 131 217</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 927 910</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 954 112 705  
UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## 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

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.



## Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 752 067	2 505 520	2 751 972	2 942 234
Avdrag fellesgjeld		900 096	938 052	900 157	620 312
Renter fellesgjeld		722 520	606 685	722 405	1 202 331
TV og event. internett		411 768	360 168	411 768	411 768
Leieinntekt garasjer		398 400	398 400	398 400	398 400
Leieinntekt lokaler		1 800	1 800	1 800	1 800
Andre inntekter		45 600	45 600	45 600	45 600
Andre inntekter		41 920	40 177	41 000	43 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 274 171</b>	<b>4 896 402</b>	<b>5 273 102</b>	<b>5 665 445</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar		19 828	18 475	18 900	21 700
Styrehonorar	1	130 000	110 000	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar		272 910	267 894	272 885	279 800
Vaktmestertjenester		288 165	284 755	277 000	277 000
Andre tjenester		14 877	34 335	50 000	50 000
Andre lønnskostnader	1	4 800	0	0	0
Arbeidsgiveravgift		19 011	15 510	18 330	18 330
Vedlikehold	2	99 401	323 065	535 000	3 650 000
TV og event. internett		388 548	388 116	411 768	411 800
Forsikring		305 295	282 712	307 958	346 550
Internkontroll / HMS		50 639	51 146	60 100	59 850
Kommunale avgifter	3	502 759	456 097	456 000	589 400
Eiendomsskatt	3	97 814	111 014	116 500	111 450
Brøyting, feiing		38 807	35 416	36 700	39 200
Energi, strøm		350 213	337 296	300 000	340 000
Renhold, fellesareal		0	134	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 141	17 955	9 000	9 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 558	2 500	2 500
Andre driftsutgifter	4	52 555	66 949	56 400	61 700
Andel felleskostnader/sameieknade		403 200	401 600	402 124	402 124
Bomiljø		946	321	3 500	3 500
Avskrivninger	7	25 810	21 349	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 076 719</b>	<b>3 225 695</b>	<b>3 464 665</b>	<b>6 803 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 197 452</b>	<b>1 670 707</b>	<b>1 808 437</b>	<b>-1 138 459</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		9 125	5 877	10 000	4 000
Andre finanskostnader		5 033	4 912	0	0
Rentekostnad boliglån		785 139	563 429	722 405	1 202 331
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>781 047</b>	<b>562 464</b>	<b>712 405</b>	<b>1 198 331</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>					
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 416 405</b>	<b>1 108 243</b>	<b>1 096 032</b>	<b>-2 336 790</b>

## Utsikten I og II



## Balanse pr. 31.12.22

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	5	471 812	471 812
Bygninger	6	8 947 551	8 947 551
Andre driftsmidler	7	57 723	83 533
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 477 085</b>	<b>9 502 895</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		13 308	9 168
Andre leierestanser		35	1 050
Til gode av KBBL / BRL		1 105	24 566
Andre fordringer		5 606	5 261
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på konto		4 429 927	3 948 469
Innestående på konto - bundne skattetrekksmidler		844	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 450 825</b>	<b>3 988 514</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 927 910</b>	<b>13 491 409</b>

## Utsikten I og II



## Balanse pr. 31.12.22

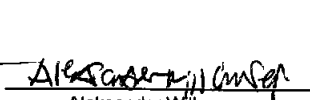
	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		-14 628 312	-15 736 556
Årets resultat		1 416 405	1 108 243
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-13 203 307</b>	<b>-14 619 712</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	24 760 191	25 711 129
Borettsinnskudd	10	2 189 500	2 189 500
Andre innskudd	11	29 305	29 305
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12</b>	<b>26 978 996</b>	<b>27 929 934</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 381	8 269
Gjeld til KBBL / BRL		1 105	24 566
Leverandørgjeld		64 500	70 449
Skyldig off. myndigheter		1 531	6
Påløpne renter		11 108	6 179
Annen kortsiktig gjeld		61 596	71 718
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 221</b>	<b>181 188</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 131 217</b>	<b>28 111 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 927 910</b>	<b>13 491 409</b>

Kongsberg 28.02.23

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: Kongsberg dato: 09/03-23

  
Eirin Holmstrøm  
Styreleder

  
Aleksander Willumsen  
Styremedlem

  
Milena Bogdanska  
Styremedlem

  
Stig Runar Høugland  
Styremedlem

  
Bjørnar Kraknes  
Styremedlem

Bjørnar er bortreist

Utsikten I og II



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>3 807 327</b>	<b>3 741 486</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 416 405	1 108 243
Tilbakeføring avskrivninger	25 810	21 349
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-28 937
Avdrag langsiktig gjeld	-950 938	-1 034 815
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>491 277</b>	<b>65 841</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>4 298 603</b>	<b>3 807 327</b>
Omløpsmidler	4 450 825	3 988 514
Kortsiktig gjeld	-152 221	-181 188
<b>Disponible midler</b>	<b>4 298 603</b>	<b>3 807 327</b>



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

#### Driftsinntekter og kostnader

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

### Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2022	2021
5330 Styrehonorar	130 000	110 000
5106 Lønn uten feriepenger	4 800	0
<b>Sum</b>	<b>134 800</b>	<b>110 000</b>

Honorar til styret gjelder perioden 2021/2022.

Det er ingen fast ansatte i borettslaget.

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



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 2 - Vedlikehold

	Utsikten I	Utsikten II
Reprasjon og vedlikehold eiendom	1 431	2 181
Vedlikehold bygg	1 263	7 328
Vedlikehold VVS	0	18 360
Vedlikehold elektro	31 479	16 685
Vedlikehold utvending anlegg	0	675
Forsikringsaker	0	20 000
<b>Sum reprasjon og vedlikehold</b>	<b>34 172</b>	<b>65 229</b>

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

### Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

### Note 4 - Andre driftsutgifter

	Utsikten I	Utsikten II
Andre driftskostnader	9 137	11 532
Bilgodtgjørelse		242
Kontingenter NBBL	3 709	2 936
Kontingenter KBBL	14 500	10 500
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>27 346</b>	<b>25 209</b>

### Note 5 - Tomter

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

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

Utsikten I og II



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 6 - Bygninger

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

Utsikten II	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1975 / 2018	
Bokført verdi 01.01	3 927 767	3 927 767
Tilgang		
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>3 927 767</b>	<b>3 927 767</b>

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

### Note 7 - Andre driftsmidler

	Utsikten I - Tilhenger	Utsikten I - Snøfreser	Utsikten II - Snøfreser	Utsikten II - Calliganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 025	14 007	11 131	140 256
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 025	14 007	11 131	140 256
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 824	6 225	4 947	108 698
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 201	7 782	6 184	31 558
Årets avskrivninger :	3 405	4 669	3 710	14 026
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021	2015
Antatt levetid i år :	5	3	3	10

### Note 8 - Egenkapital

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

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

## Utsikten I og II



## Noter til regnskap Utsikten I og II

### Note 9 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK ASA</b>	<b>DNB BANK ASA</b>
<b>Formål:</b>	U II - Refinansiering og rehabilitering av tak	U I - Refinansiering og rehabilitering av bad
<b>Lånenummer:</b>	<b>12127105500</b>	<b>12122567662</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2013	2012
<b>Rentesats:</b>	4.40 %	4.40 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	25.11.2043	01.03.2042
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	18 177 868	16 300 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	14 572 025	11 139 104
<b>Avdrag i perioden:</b>	467 536	483 402
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 104 489</b>	<b>10 655 702</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	11 805 228	8 705 556

### Pantegjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122567662	3	254 064	762 192
	1	244 047	244 047
	6	236 711	1 420 266
	18	222 276	4 000 968
	10	219 279	2 192 790
	6	205 870	1 235 220
	3	200 427	601 281
	1	198 929	198 929
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127105500	4	482 014	1 928 056
	8	456 711	3 653 688
	4	447 574	1 790 296
	2	373 775	747 550
	4	336 805	1 347 220
	12	302 506	3 630 072
	4	251 901	1 007 604

### Note 10 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd Utsikten I	1 191 500
Borettsinnskudd Utsikten II	998 000
<b>Totalt borettsinnskudd</b>	<b>2 189 500</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Utsikten I og II



Noter til regnskap Utsikten I og II

**Note 11 - Andre innskudd**

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantestillelser**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 26 978 996,- sikret med pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 9 419 363,-.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35  
3611 Kongsberg

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

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

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

Kongsberg, 23. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Terje Langedok  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EKPAK-WV4NE-D2YZH-J5IMN-HQ3ZE-ZZXEW



# PENNEO

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

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

## Terje Langedok

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1288975

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-03-23 11:33:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EKPAK-WV4NE-D2YZH-J5IMN-HQ3ZE-ZZXEW

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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