



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 625 466	2 491 310
Sum inntekter		2 625 466	2 491 310
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 577 452	2 719 619
Sum kostnader		2 805 652	2 947 819
Driftsresultat		-180 186	-456 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 036	31 388
Sum finansinntekter		64 036	31 388
Annen finanskostnad			30
Sum finanskostnader		0	30
Netto finans		64 036	31 358
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 150	-425 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 150	-425 150
Årsresultat		-116 150	-425 150
Totalresultat		-116 150	-425 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 150	-425 150
Sum overføringer og disponeringer		-116 150	-425 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-949
Andre fordringer		113 010	121 909
Sum fordringer		113 010	120 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 896 867	3 864 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 896 867	3 864 094
Sum omløpsmidler		4 009 877	3 985 053
SUM EIENDELER		4 009 877	3 985 053

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 814 670	3 930 820
Sum opptjent egenkapital		3 814 670	3 930 820
Sum egenkapital		3 814 670	3 930 820
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		78 207	19 521
Sum annen langsiktig gjeld		78 207	19 521
Sum langsiktig gjeld		78 207	19 521
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 355	9 435
Annen kortsiktig gjeld		31 645	25 278
Sum kortsiktig gjeld		117 000	34 713
Sum gjeld		195 207	54 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 009 877	3 985 053



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357353

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 689 220
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammerborg Torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 625 466	2 491 310
Sum inntekter		2 625 466	2 491 310
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 577 452	2 719 619
Sum kostnader		2 805 652	2 947 819
Driftsresultat		-180 186	-456 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 036	31 388
Sum finansinntekter		64 036	31 388
Annen finanskostnad			30
Sum finanskostnader		0	30
Netto finans		64 036	31 358
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 150	-425 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 150	-425 150
Årsresultat		-116 150	-425 150
Totalresultat		-116 150	-425 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 150	-425 150
Sum overføringer og disponeringer		-116 150	-425 150



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			-949
Andre fordringer	113 010		121 909
Sum fordringer	113 010		120 960

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 896 867		3 864 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 896 867		3 864 094

Sum omløpsmidler		4 009 877	3 985 053
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 009 877	3 985 053
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3 814 670		3 930 820
Sum opptjent egenkapital	3 814 670		3 930 820



Sum egenkapital	3 814 670	3 930 820
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	78 207	19 521
Sum annen langsiktig gjeld	78 207	19 521
Sum langsiktig gjeld	78 207	19 521
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	85 355	9 435
Annen kortsiktig gjeld	31 645	25 278
Sum kortsiktig gjeld	117 000	34 713
Sum gjeld	195 207	54 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 009 877	3 985 053



Organisasjonsnr: 975 689 220
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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 2023

5314 Utsikten Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Utsikten Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 27 mars 2023 kl. 18:30 på Lofsrud skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Utsikten Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Utsikten Boligsameie
avholdes mandag 27 mars 2023 kl. 18:30 på Lofsrud skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 27.02.2023
Styret i Utsikten Boligsameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Berg	2022 - 2024
Styremedlem	Brit Bjørneby	2022 - 2024
Styremedlem	Wojciech Arkadiusz Krosnowski	2022 - 2023
Styremedlem	Jørn Lima	2022 - 2023
Varamedlem	Kamran Janjua	2022 - 2023
Varamedlem	Wencke Sandberg	2022 - 2023

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Utsikten Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975689220, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

178 121

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

Utsikten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styrets e-postadresse er utsikten@styrommet.no.

Sameierne oppfordres til å benytte denne adressen ved alle skriftlige henvendelser til styret.

Styret i Utsikten Boligsameie har i perioden 2022/2023 avholdt 9 ordinære styremøter. Forrige årsmøte ble avholdt fysisk 29. mars 2022.

Styret forsøker etter beste evne å ivareta sameiernes og sameiets interesser på en forsvarlig og god måte. Vibbo, e-post, SMS og oppslag brukes for å nå alle sameierne med viktig informasjon og oppdateringer. Digital kommunikasjon er innført og det må aktivt fravelges av den enkelte beboer ikke ønsker dette. Kontaktinformasjon til styremedlemmer finnes på oppslagstavlen i hver oppgang.

Utsikten boligsameie har også i denne perioden hatt styreledervervet i Grendelaget. De 4 sameiene i Grendelaget har samarbeidet godt i innværende periode.

Vesentlige saker

Siden forrige sameiermøte har styret gjennomført maling av vegger mot gangvei, samt maling av mur på terrasser og skillevegger mot gangvei.

Utførte vedlikeholds- og arbeidsoppdrag i 2022

- Malt alle vegger mot gangvei på alle 4 blokkene.
- Malt mur på terrasser og skillevegger mot gangvei på alle 4 blokkene.
- 3 sykkelboder malt.
- Satt opp 12 nye blomsterkasser. 1 ved hvert inngangsparti.
- Etterisolert kasser med vannrør i garasjeanlegg.
- Satt blikk på toppen av murskillevegger på terrasser mot gangvei.
- Rensing av ventilasjonsanlegg

Ladeanlegg for EL biler

Montering av el-bil ladere blir fakturert beboer.

Hver enkelt bruker av el-bil lading blir fakturert for reelt forbruk og reel pris + 30 øre pr kWh f.o.m 01.01.2022.

Dugnader

Det ble avholdt 1 vår dugnad og 1 høst dugnad. Servering på begge dugnadene og meget god stemning.

Kabel-TV/Internett

Sameiet har inngått en ny 3 års avtale med Telenor om levering av kabel TV/T-We og Internett. Avtalen gjelder fra 1 jan 2023 til 1 jan 2026. Avtalen inkluderer Internett komplett 100, T-we boks, WIFI og ruter. Utstyret følger leiligheten og er inkludert i felleskostnader.

Ved eventuelle problemer med TV og internett signaler og utstyr:

Kontakt Telenor på tlf 915 09000. Referer til Abonnementsnummer 21492491.

Det skal være sendt ut beskjed om nye dekodere til alle seksjonseiere.

Planlagte vedlikeholds- og utbedringsarbeider 2023-2024.

- Maling av vegger og vinduer mot skråning planlagt de neste årene.
- Utbedring av avløpsrør mot skråning. Gjelder på utvendige og innvendige avløpsrør.

Utsikten Boligsameie ble bygget i 1988, og det tilsier at det er nødvendig med en planlagt og fortløpende tilstandsvurdering med særlig fokus på fremtidige vedlikeholdsbehov og kostnader på bygningsmasse og de tekniske anleggene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 625 466,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 805 652.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 116 150.

Det var budsjettert med et underskudd på 215 500,-.

Skyldes følgende: Planlagt maling var budsjettert med et underskudd.

Det var ikke budsjettert med rensing av ventilasjonsanlegg, nye blomsterkasser og etterisolering av kasser for vannrør.

Styret har også plassert penger på ekstra høyrentekonto, som ga hyggelige finansinntekter.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 892 877,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Grendelaget

Rudshøgda IV Grendelag består av fire selvstendige boligsameier. Disse er:

- ✓ Toppen Boligsameie - 24 boenheter
- ✓ Rudshøgda Huseierforening - 59 boenheter
- ✓ Utsikten Boligsameie - 72 boenheter
- ✓ Rudshøgda IV C Boligsameie - 50 boenheter.

Kostnader til Rudshøgda Grendelag beløper seg i 2022 til kr. 669 612,- og består i det vesentligste av felleskostnader, som renovasjon, snømåking og strøing på vinter og vedlikehold av uteområdene på sommerstid. Brenselsavregningen er balanseført.

Grendelaget fungerer som et føringselskap for felles kostnader knyttet til fjernvarme, felles strøm, felles drift- og vedlikehold, snørydding, utomhus-arbeider og renovasjonsavgift.

Grendelaget krever inn a-kontobeløp fra nevnte selskaper til å dekke disse utgiftene.

Fordeling av kostnadene gjøres ut i fra følgende fordelingsnøkkel:

- 5311 – Toppen boligsameie - 10,3 %
- 5313 – Rudshøgda Huseierforening - 35,7 %
- 5314 – Utsikten boligsameie - 31,3 %
- 5388 – Rudshøgda IV C boligsameie - 22,7 %.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsgebyret økte med 26 %.

Renovasjonsgebyret for husholdninger økte med 16 %. Grendelags kostnad.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært meget variable/høye og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er økt med ca 20 000 eller ca 10 % for 2023.

Premieendringen er en følge av noe vann skader i 2022 og indeksjustering.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Utsikten Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 56YF1-1C75I-V1TGG-KDFW3-KSQOH-SEK4E



UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 689 220, KUNDENR. 5314

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 615 328	2 493 220	2 615 000	2 615 000
Andre inntekter	3	10 138	-1 910	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 625 466	2 491 310	2 615 000	2 615 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 810	-8 408	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 920	-99 048	-101 500	-105 000
Konsulenthonorar	7	-11 222	-13 927	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-677 464	-793 633	-710 000	-600 000
Forsikringer		-208 039	-205 983	-215 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-315 771	-296 565	-309 000	-380 000
Kostnader sameie	13	-669 612	-708 838	-610 500	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 855	-393 943	-430 000	-410 000
Andre driftskostnader	10	-149 759	-199 275	-202 500	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 805 652	-2 947 819	-2 830 500	-2 689 000
DRIFTSRESULTAT		-180 186	-456 509	-215 500	-74 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 036	31 388	0	74 000
Finanskostnader		0	-30	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		64 036	31 358	0	74 000
ÅRSRESULTAT		-116 150	-425 150	-215 500	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-116 150	-425 150		

BESKYTTET



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		636	8 351
Kundefordringer		0	-949
Forskuddsbetalte kostnader		112 104	105 623
Energiavregning	12	270	7 934
Driftskonto OBOS-banken		614 156	219 740
Sparekonto OBOS-banken		1 263 891	3 644 353
Sparekonto OBOS-banken II		2 018 819	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 009 877	3 985 053
SUM EIENDELER		4 009 877	3 985 053
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 814 670	3 930 820
SUM EGENKAPITAL		3 814 670	3 930 820
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	78 207	19 521
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 207	19 521
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 645	25 277
Leverandørgjeld		85 355	9 435
Energiavregning	12	0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 000	34 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 009 877	3 985 053
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 303 483	1 181 523

Oslo, 2.3.2023

Styret i Utsikten Boligsameie

Morten Berg/s/

Brit Bjørneby/s/ Jørn Lima/s/

Wojciech Arkadiusz Krosnowski/s/

BESKYTTET

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 615 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 615 328

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling fra seksjonseier vedr. skade på innkjørsel til garasje	2 000
Skadeutlegg	8 138
SUM ANDRE INNETEKTER	10 138

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 810.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 222
SUM KONSULENTHONORAR	-11 222

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malearbeid, laget sitteplass, blikkenslager arbeid, rehabilitering av sykkelbodene	-377 968
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-377 968
Drift/vedlikehold bygninger	-41 949
Drift/vedlikehold VVS	-2 771
Drift/vedlikehold elektro	-14 803
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 911
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-677 464

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-315 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-315 771

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 525
Lyspærer og sikringer	-1 913
Vakthold	-5 673
Renhold ved firmaer	-111 207
Adm. Gebyr Tredjepartsoppg.	-1 234
Kontor- og datarekvisita	-3 332
Kopieringsmateriell	-996
Trykksaker	-301
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 860
Andre kontorkostnader	-521
Porto	-1 640
Kontingenter	-2 650
Bankgebyr	-3 509
Velferdskostnader	-1 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 759

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	800
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 357
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	875
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 434
Andre renteinntekter	570
SUM FINANSINNEKTER	64 036

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-642 549
SUM INNEKTER	-642 549

BESKYTTET

**KOSTNADER**

Fjernvarme	642 576
SUM KOSTNADER	642 576

Uoppgjorte avregninger	243
------------------------	-----

SUM ENERGIAVREGNING	270
----------------------------	------------

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: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 31,3% av Rudshøgda IV Grendelag s 7838.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 7838. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 7838, og utgjør kr 1 303 483,-

Selskapets andel i 7838 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten

"andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i X er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



RUDSHØGDA IV GRENDELAG
ORG.NR. 987 859 156, KUNDENR. 7838

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 950 024	1 950 024	1 950 000	1 600 000
Andre inntekter	3	257 022	71 557	120 000	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 207 046	2 021 581	2 070 000	1 830 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	0	-7 000	-15 000
Styrehonorar	5	-60 000	0	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 465	-10 150	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-41 050	-39 893	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-9 995	-5 863	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-596 950	-700 131	-500 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-789 463	-898 509	-900 000	-900 000
Energi/fyring		-337 689	-267 721	-191 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-181 379	-288 633	-100 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 036 451	-2 210 898	-1 820 000	-1 830 000
DRIFTSRESULTAT		170 595	-189 317	250 000	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	983	1 821	0	0
Finanskostnader	12	-18 392	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-17 409	1 821	0	0
ÅRSRESULTAT		153 186	-187 496	250 000	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-187 496		
Reduksjon udekket tap		153 186	0		

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 950 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 950 024

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	40 056
Nettinnbetalinger	204 966
Tilskudd lekeapparater, støtte fra Oslo Kommune	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	257 022

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

BESKYTTET

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 995
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 995
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 456
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-1 620
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-22 338
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-418 808
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 499
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 968
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-94 363
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 899
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-596 950
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-789 463
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-789 463
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 945
-----------	---------

Lyspærer og sikringer	-3 213
-----------------------	--------

Vakthold	-22 585
----------	---------

Renhold ved firmaer	-39 674
---------------------	---------

Snørydding	-68 033
------------	---------

Andre kontorkostnader	-1 707
-----------------------	--------

Bankgebyr	-2 221
-----------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 379
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	489
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	408
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINNETEKTER	983

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-2 901
Renter og provisjon på kassekreditt	-13 491
SUM FINANSKOSTNADER	-18 392

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Normalt avsluttes regnskapet slik at det står igjen noe positiv egenkapital. I 2022 fikk vi inn en faktura helt mot slutten av året som skulle belastes 2022 regnskapet, men først forfalt i 2023. Man fikk derfor en negativ egenkapital som omtrent tilsvarer leverandørgjelden. Dette vil bli rettet opp neste år ved at eierselskapene vil betale inn noe ekstra til drift for å dekke nevnte faktura slik at egenkapitalen igjen blir positiv.

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 810 831
Administrasjon	19 324
Kontingent	20 500
Vannbehandlingskontroll	6 188
Fjernvarme	2 806 715
SUM ENERGIAVREGNING	41 896

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 KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-94



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder Ikke på valg:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jørn Lima

Blakkens vei 113

Wojciech Arkadiusz Krosnowski

Blakkens vei 121

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Brit Bjørneby

Blakkens vei 97

Morten Berg

Blakkens vei 113

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Wencke Sandberg

Blakkens vei 117

Det velges kun 1 varamedlem

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret i Utsikten som valgkomite

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86491806. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



5314 Utsikten Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET