



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 986 694
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 141 045	4 140 281
Sum inntekter		8 141 045	4 140 281
Kostnader			
Lønnskostnad		104 278	96 985
Annen driftskostnad		1 670 279	1 740 814
Sum kostnader		1 774 557	1 837 799
Driftsresultat		6 366 488	2 302 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 412	2 303
Sum finansinntekter		9 412	2 303
Annen finanskostnad		1 193 178	773 156
Sum finanskostnader		1 193 178	773 156
Netto finans		-1 183 766	-770 853
Ordinært resultat før skattekostnad		5 182 723	1 531 629
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 182 723	1 531 629
Årsresultat		5 182 723	1 531 629
Totalresultat		5 182 723	1 531 629
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 182 723	1 531 629
Sum overføringer og disponeringer		5 182 723	1 531 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		119 390 000	119 390 000
Sum varige driftsmidler		119 390 000	119 390 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		119 390 000	119 390 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		122 127	27 648
Sum fordringer		122 127	29 742
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 544	1 486 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 544	1 486 808
Sum omløpsmidler		1 241 671	1 516 550
SUM EIENDELER		120 631 671	120 906 550

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		235 000	235 000
Sum innskutt egenkapital		235 000	235 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 686 841	36 504 118
Sum opptjent egenkapital		41 686 841	36 504 118
Sum egenkapital		41 921 841	36 739 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 852 941	48 211 180
Øvrig langsiktig gjeld		35 597 739	35 597 739
Sum annen langsiktig gjeld		78 450 680	83 808 919
Sum langsiktig gjeld		78 450 680	83 808 919
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 868	159 053
Leverandørgjeld		78 335	147 136
Skyldige offentlige avgifter		83	
Annen kortsiktig gjeld		29 864	52 324
Sum kortsiktig gjeld		259 150	358 513
Sum gjeld		78 709 830	84 167 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 631 671	120 906 550



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 347948

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 986 694
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 12.04.2023



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 141 045	4 140 281
Sum inntekter		8 141 045	4 140 281
Kostnader			
Lønnskostnad		104 278	96 985
Annen driftskostnad		1 670 279	1 740 814
Sum kostnader		1 774 557	1 837 799
Driftsresultat		6 366 488	2 302 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 412	2 303
Sum finansinntekter		9 412	2 303
Annen finanskostnad		1 193 178	773 156
Sum finanskostnader		1 193 178	773 156
Netto finans		-1 183 766	-770 853
Ordinært resultat før skattekostnad		5 182 723	1 531 629
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 182 723	1 531 629
Årsresultat		5 182 723	1 531 629
Totalresultat		5 182 723	1 531 629
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 182 723	1 531 629
Sum overføringer og disponeringer		5 182 723	1 531 629



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		119 390 000	119 390 000
Sum varige driftsmidler		119 390 000	119 390 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		119 390 000	119 390 000
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		122 127	27 648
Sum fordringer		122 127	29 742

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 544	1 486 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 544	1 486 808

Sum omløpsmidler		1 241 671	1 516 550
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		120 631 671	120 906 550
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		235 000	235 000
Sum innskutt egenkapital		235 000	235 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	41 686 841	36 504 118
Sum opptjent egenkapital	41 686 841	36 504 118
Sum egenkapital	41 921 841	36 739 118
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 852 941	48 211 180
Øvrig langsiktig gjeld	35 597 739	35 597 739
Sum annen langsiktig gjeld	78 450 680	83 808 919
Sum langsiktig gjeld	78 450 680	83 808 919
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	150 868	159 053
Leverandørgjeld	78 335	147 136
Skyldige offentlige avgifter	83	
Annen kortsiktig gjeld	29 864	52 324
Sum kortsiktig gjeld	259 150	358 513
Sum gjeld	78 709 830	84 167 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	120 631 671	120 906 550



Organisasjonsnr: 989 986 694
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5792 Utsiktstoppen Borettslag





Til andelseierne i Utsiktstoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 29 mars 2023 kl. 18:00 i Shalimar sine lokaler.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Utsiktstoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Utsiktstoppen Borettslag
avholdes onsdag 29 mars 2023 kl. 18:00 i Shalimar sine lokaler.**

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 andelseier 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. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det er ikke kommet inn forslag til generalforsamlingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 14.03.2023
Styret i Utsiktstoppen Borettslag

Tor Richard Maløen Marthe Stoksvik Aleksander Storsveen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Richard Maløen	Hasleveien 26
Styremedlem	Marthe Stoksvik	Hasleveien 26
Styremedlem	Aleksander Storsveen	Hasleveien 26
Varamedlem	Karianne Hassel	Hasleveien 26
Varamedlem	Christian Magnus Olsen	Hasleveien 26

Valgkomiteen

Christian Magnus Olsen Hasleveien 26

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 Utsiktstoppen Borettslag

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Utsiktstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989986694, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

126 11

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Utsiktstoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter siste år og behandlet totalt 36 saker.

Vedlikeholdsprosjekter:

Følgende vedlikeholdsprosjekt er utført siste år:

Beiset uteplass – plattning og møbler.

Bytte av frekvensstransformator heis.

Proaktivt bytte. Forventet levetid ca. 15 år. Leveringstid opp mot 3-4 mnd. Så styret valgte å bytte etter anbefaling fra leverandør.

Stoppe vanninntrenging boder.

Vi har lagt rist i nedkjøring i bakken for å lede regnvann vekk.

Vi har tettet langs hele veggen fra gjesteparkering og ned til garasjeport

Vi har lagt 5cm granittlist på under veggen på bodene på hver side av garasjeporten.

Det er avholdt to dugnader – en om våren og en om høsten.

Styret har ingen planer om større vedlikeholdsprosjekt de neste 2 år.

Nabovarsler:

Link Carl Berner ble stoppet av Plan og Bygningsetaten. Oppdateringer kan følges på Oslo Kommune sine sider. Styret har ikke mottatt ny informasjon etter stoppingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 313 500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Utsiktstoppen Borettslag.

Lån

Utsiktstoppen Borettslag har 2 lån i OBOS banken.

Begge lånene har en flytende rente på 4,1%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget 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.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Utsiktstoppen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Utsiktstoppen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CKMG1-VKTT1-VXONQ-6HUA7-AOSFE-WPGGZ



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-15 14:46:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CKMG1-VKTTV-VXONQ-6HUA7-AOSFE-WPGGZ

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>



UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 989 986 694, KUNDENR. 5792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel 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, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 158 037	1 365 576	1 158 037	982 521
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 182 723	1 531 629	1 884 720	537 726
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-990 071	-1 488 908	-1 040 000	-696 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-4 368 168	-650 260	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-175 516	-207 539	844 720	-158 274
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	982 521	1 158 037	2 002 757	824 247
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 241 671	1 516 550		
Kortsiktig gjeld	-259 150	-358 513		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	982 521	1 158 037		



UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 989 986 694, KUNDENR. 5792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 936 808	1 654 261	1 601 724	2 108 838
Innkrevde felleskostnader	2	1 813 440	1 733 670	1 813 276	1 814 162
Andre inntekter	3	22 629	102 090	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 772 877	3 490 021	3 415 000	3 923 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 278	-11 985	-11 280	-12 886
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-10 175	-10 979	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 498	-91 833	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-4 632	-108 103	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-479 756	-499 935	-321 000	-313 500
Forsikringer		-113 406	-105 367	-112 000	-122 740
Kommunale avgifter	9	-392 248	-370 292	-381 000	-446 148
Energi/fyring		-136 604	-150 372	-60 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 052	-142 282	-150 000	-147 500
Andre driftskostnader	10	-295 908	-261 652	-279 000	-366 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 774 557	-1 837 799	-1 531 280	-1 780 274
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 998 320	1 652 222	1 883 720	2 142 726
Innbetalt andel fellesgjeld		4 368 168	650 260	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 366 488	2 302 482	1 883 720	2 142 726
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 412	2 303	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-1 193 178	-773 156	0	-1 606 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 183 766	-770 853	1 000	-1 605 000
ÅRSRESULTAT		5 182 723	1 531 629	1 884 720	537 726
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 182 723	1 531 629		



UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	101 390 000	101 390 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		119 390 000	119 390 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 483	7 540
Kundefordringer		0	2 094
Andre kortsiktige fordringer	14	100 644	20 108
Driftskonto OBOS-banken		311 917	606 442
Sparekonto OBOS-banken		807 628	880 366
SUM OMLØPSMIDLER		1 241 671	1 516 550
SUM EIENDELER		120 631 671	120 906 550
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 5000		235 000	235 000
Annen egenkapital	15	41 686 841	36 504 118
SUM EGENKAPITAL		41 921 841	36 739 118
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 852 941	48 211 180
Borettsinnskudd	17	35 597 739	35 597 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 450 680	83 808 919
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 272	14 433
Leverandørgjeld		78 335	147 136
Skyldige offentlige avgifter	18	83	0
Påløpte renter		145 788	73 253
Påløpte avdrag		5 080	85 800
Annen kortsiktig gjeld	19	592	37 890
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 150	358 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 631 671	120 906 550



12

Utsiktstoppen Borettslag

Pantstillelse	20	202 712 261	202 712 261
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Utsiktstoppen Borettslag

Tor Richard Maløen

Marthe Stoksvik

Aleksander Storsveen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 294 728
Garasje	321 576
Fibernet	141 000
Ytre Vedlikehold	56 400
Eiendomsskatt	21 336
Kapitalkostnader på IN-lån	1 713 824
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	222 984
Overført til kapitalkostnader	-1 936 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 835 040

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 813 440

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr	6 000
Nettinnbetalinger	16 179
Nøkler	450
SUM ANDRE INNTEKTER	22 629

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-5 800
Påløpte feriepenge	-592
Arbeidsgiveravgift	-12 886
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 278

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.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 175.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 632
SUM KONSULENTHONORAR	-4 632

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-106 737
Drift/vedlikehold VVS	-7 874
Drift/vedlikehold elektro	-9 832
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 638
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 599
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 643
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 766
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-8 091
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-479 756

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 351
Vann- og avløpsavgift	-208 728
Renovasjonsavgift	-162 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-392 248

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 116
Lyspærer og sikringer	-10 428
Renhold ved firmaer	-229 215
Snørydding	-18 750
Andre fremmede tjenester	-19 531
Kopieringsmateriell	-879
Andre kontorkostnader	-918
Bank- og kortgebyr	-3 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-295 908

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 081
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 262
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 069
SUM FINANSINTEKTER	9 412

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 052 319
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-140 719
Purregebyr	-140
SUM FINANSKOSTNADER	-1 193 178

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	101 390 000
SUM BYGNINGER	101 390 000

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.126/bnr.11

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	100 644
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	100 644

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 443 438
Egenkapital fra IN tidligere år	24 604 608
Egenkapital fra IN 2022	4 368 168
Reduksjon EK fra IN	-3 729 373
SUM ANNEN EGENKAPITAL	41 686 841

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	578 972	
Nedbetalt i år	105 582	
		-5 315 446

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig, 2008	-72 055 930	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 661 170	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	884 489	
Nedbetalt tidligere, IN	24 604 608	
Nedbetalt i år, IN	4 368 168	

-37 537 495**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -42 852 941**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2016.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -35 597 739

SUM BORETTSINNSKUDD -35 597 739**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -83

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -83**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -592

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -592

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 597 739
Pantelån	42 852 941
Påløpte avdrag	5 080
Beregnete IN-forpliktelser	25 243 403
TOTALT	103 699 163

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 390 000
Tomt	18 000 000
TOTALT	119 390 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



5792 Utsiktstoppen Borettslag

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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