



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 846 779 612  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTKIKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Risør Boligbyggelag  
Krags gate 14  
4950 RISØR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Wenche Roberts Ellefsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnader                  |      | 1 488 336        | 1 417 512        |
| Innkrevd TV/internett                     |      | 206 592          | 196 608          |
| Garasjeutleie                             |      | 32 400           | 32 400           |
| Annen driftsinntekt                       |      | 4 393            | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 731 721</b> | <b>1 646 520</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Honorar styret/andre                      | 1, 2 | 27 028           | 27 915           |
| Kommunale avgifter                        |      | 111 735          | 78 017           |
| Renovasjon                                |      | 157 075          | 143 863          |
| Eiendomsskatt                             |      | 125 486          | 123 049          |
| Strøm avfuktere                           |      | 43 832           | 47 163           |
| TV/internett                              |      | 204 308          | 194 781          |
| Snørydding                                |      | 98 764           | 35 171           |
| Leie programvare og datatjenester         |      | 11 923           | 11 086           |
| Inventar og utstyr                        |      | 3 824            | 14 830           |
| Vedlikehold                               | 3    | 305 774          | 302 868          |
| Honorar revisor                           |      | 11 125           | 10 875           |
| Honorar forretningsfører                  |      | 118 151          | 113 808          |
| Møter, dugnad og gaver                    |      | 1 767            | 35               |
| Kontingenter                              |      | 1 974            | 1 974            |
| Forsikringer                              |      | 134 421          | 127 775          |
| Annen driftskostnad                       |      | 5 394            | 4 978            |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 362 582</b> | <b>1 238 187</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>369 139</b>   | <b>408 333</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 1 706            | 1 138            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>1 706</b>     | <b>1 138</b>     |
| Annen rentekostnad                        |      | 267 418          | 226 176          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>267 418</b>   | <b>226 176</b>   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Netto finans                             |             | -265 712       | -225 038       |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>        |             | <b>103 427</b> | <b>183 295</b> |
| <b>Årsresultat</b>                       |             | <b>103 427</b> | <b>183 295</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                |                |
| Udekket tap                              |             | 103 427        | 183 295        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>103 427</b> | <b>183 295</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    | 4    | 1 184 550        | 1 184 550        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 1 184 550        | 1 184 550        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 1 184 550        | 1 184 550        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 5 653            | 3 178            |
| Andre kortsiktige fordringer               | 5    | 63 677           | 62 287           |
| Sum fordringer                             |      | 69 330           | 65 465           |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 299 399          | 314 318          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 299 399          | 314 318          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 368 728          | 379 783          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 553 278</b> | <b>1 564 333</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Andelskapital                            | 6    | 3 400             | 3 400             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 400</b>      | <b>3 400</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 6    | 0                 | 0                 |
| Udekket tap                              | 6    | 3 622 795         | 3 726 222         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-3 622 795</b> | <b>-3 726 222</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-3 619 395</b> | <b>-3 722 822</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 7    | 4 355 954         | 4 470 499         |
| Langsiktig konserngjeld                  | 7    | 798 800           | 798 800           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>5 154 754</b>  | <b>5 269 299</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>5 154 754</b>  | <b>5 269 299</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 1 045             | 3 336             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 16 875            | 14 520            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>17 920</b>     | <b>17 856</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>5 172 674</b>  | <b>5 287 155</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 553 278</b>  | <b>1 564 333</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460292

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 846 779 612  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: UTKIKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Risør Boligbyggelag  
Krags gate 14  
4950 RISØR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Wenche Roberts Ellefsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 846 779 612  
UTKIKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnader                  |      | 1 488 336        | 1 417 512        |
| Innkrevd TV/internett                     |      | 206 592          | 196 608          |
| Garasjeutleie                             |      | 32 400           | 32 400           |
| Annen driftsinntekt                       |      | 4 393            | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 731 721</b> | <b>1 646 520</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Honorar styret/andre                      | 1, 2 | 27 028           | 27 915           |
| Kommunale avgifter                        |      | 111 735          | 78 017           |
| Renovasjon                                |      | 157 075          | 143 863          |
| Eiendomsskatt                             |      | 125 486          | 123 049          |
| Strøm avfuktere                           |      | 43 832           | 47 163           |
| TV/internett                              |      | 204 308          | 194 781          |
| Snørydding                                |      | 98 764           | 35 171           |
| Leie programvare og datatjenester         |      | 11 923           | 11 086           |
| Inventar og utstyr                        |      | 3 824            | 14 830           |
| Vedlikehold                               | 3    | 305 774          | 302 868          |
| Honorar revisor                           |      | 11 125           | 10 875           |
| Honorar forretningsfører                  |      | 118 151          | 113 808          |
| Møter, dugnad og gaver                    |      | 1 767            | 35               |
| Kontingenter                              |      | 1 974            | 1 974            |
| Forsikringer                              |      | 134 421          | 127 775          |
| Annen driftskostnad                       |      | 5 394            | 4 978            |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 362 582</b> | <b>1 238 187</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>369 139</b>   | <b>408 333</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 1 706            | 1 138            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>1 706</b>     | <b>1 138</b>     |
| Annen rentekostnad                        |      | 267 418          | 226 176          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>267 418</b>   | <b>226 176</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-265 712</b>  | <b>-225 038</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>103 427</b>   | <b>183 295</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>103 427</b>   | <b>183 295</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Udekket tap                               |      | 103 427          | 183 295          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>103 427</b>   | <b>183 295</b>   |





Organisasjonsnr: 846 779 612  
UTKIKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    | 4    | 1 184 550        | 1 184 550        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 1 184 550        | 1 184 550        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 1 184 550        | 1 184 550        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 5 653            | 3 178            |
| Andre kortsiktige fordringer               | 5    | 63 677           | 62 287           |
| Sum fordringer                             |      | 69 330           | 65 465           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 299 399          | 314 318          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 299 399          | 314 318          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 368 728          | 379 783          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 553 278</b> | <b>1 564 333</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| Andelskapital                              | 6    | 3 400            | 3 400            |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 3 400            | 3 400            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                  |                  |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                 | 6 | 0                 | 0                 |
| Udekket tap                       | 6 | 3 622 795         | 3 726 222         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>-3 622 795</b> | <b>-3 726 222</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>-3 619 395</b> | <b>-3 722 822</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses |   | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Gjeld til                         |   |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 7 | 4 355 954         | 4 470 499         |
| Langsiktig konserngjeld           | 7 | 798 800           | 798 800           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>5 154 754</b>  | <b>5 269 299</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>5 154 754</b>  | <b>5 269 299</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |   | 1 045             | 3 336             |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 16 875            | 14 520            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>17 920</b>     | <b>17 856</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>5 172 674</b>  | <b>5 287 155</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>1 553 278</b>  | <b>1 564 333</b>  |



Organisasjonsnr: 846 779 612  
UTKIKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. All inntekt knyttet til regnskapsåret er inntektsført.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

## Fordringer

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**UTKIKKEN BORETTSLAG**

846779612

Regnskapsår

01.01.2024 - 31.12.2024



## Resultatrapport 2024

### Utkikken Borettslag

Alle beløp i NOK

|  | I år<br>Hele året | I fjor<br>Hele året | Budsjett<br>Hele året | Budsjett<br>Neste år |
|--|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Innkrevde felleskostnader</b>       | 1 488 336         | 1 417 612           | 1 488 388             | 1 563 000            |
| Innkrevde tv/internett                 | 206 592           | 196 608             | 208 000               | 210 500              |
| Garasjeleie                            | 32 400            | 32 400              | 32 400                | 32 400               |
| Andre inntekter                        | 4 393             | 0                   | 0                     | 0                    |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             | <b>1 731 721</b>  | <b>1 646 520</b>    | <b>1 728 788</b>      | <b>1 805 900</b>     |
| <b>Honorar styret/andre inkl. aga.</b> | 27 028            | 27 915              | 27 800                | 27 550               |
| Kommunale avgifter (vann og avløp)     | 111 735           | 78 017              | 130 700               | 105 000              |
| Rennovasjon                            | 157 075           | 143 863             | 152 000               | 166 500              |
| Eiendomskatt                           | 125 486           | 123 049             | 133 500               | 132 000              |
| Strøm fellesareal                      | 43 832            | 47 163              | 48 000                | 46 000               |
| TV/Internett                           | 204 306           | 194 781             | 208 000               | 210 500              |
| Snørydding                             | 98 784            | 35 171              | 45 000                | 70 000               |
| Leie programvare, datatjenster         | 11 923            | 11 086              | 11 200                | 12 000               |
| Inventar og utstyr                     | 3 824             | 14 830              | 0                     | 0                    |
| Vedlikehold                            | 305 774           | 302 868             | 300 000               | 350 000              |
| Honorar revisor                        | 11 126            | 10 875              | 11 000                | 11 500               |
| Honorar forretningsfører               | 118 151           | 113 808             | 119 000               | 118 600              |
| Møte/dugnad/gaver                      | 1 767             | 35                  | 1 000                 | 2 000                |
| Kontingent NBBL                        | 1 974             | 1 974               | 2 000                 | 2 000                |
| Forsikringer                           | 134 421           | 127 775             | 134 400               | 150 600              |
| Gebyrer m.m.                           | 5 394             | 4 978               | 4 700                 | 5 500                |
| <b>Sum driftskostnader</b>             | <b>1 362 582</b>  | <b>1 238 187</b>    | <b>1 328 300</b>      | <b>1 409 750</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>369 139</b>    | <b>408 333</b>      | <b>400 488</b>        | <b>396 150</b>       |
| Renteinntekter                         | 1 706             | 1 138               | 0                     | 0                    |
| Rentekostnader                         | 267 418           | 226 176             | 259 000               | 252 500              |
| Netto finansposter                     | -265 712          | -225 038            | -259 000              | -252 500             |
| <b>Resultat</b>                        | <b>103 427</b>    | <b>183 295</b>      | <b>141 488</b>        | <b>143 650</b>       |
| <b>Disponible midler</b>               |                   |                     |                       |                      |
|  | I år<br>Hele året | I fjor<br>Hele året | Budsjett<br>Hele året | Budsjett<br>Neste år |
| <b>Disponible midler 1/1</b>           | <b>361 927</b>    | <b>307 546</b>      | <b>361 927</b>        | <b>350 809</b>       |
| Årets resultat                         | 103 427           | 183 295             | 141 488               | 143 650              |
| +/- Endring langsiktig gjeld           | -114 545          | -129 014            | -116 800              | -123 900             |
| Endring disponible midler              | -11 118           | 54 281              | 24 688                | 19 750               |
| <b>Disponible midler 31/12</b>         | <b>350 809</b>    | <b>361 927</b>      | <b>366 615</b>        | <b>370 559</b>       |
| <b>Som består av:</b>                  |                   |                     |                       |                      |
| Omlopsmidler                           | 368 728           | 379 783             | 0                     | 0                    |
| Kortsiktig gjeld                       | -17 920           | -17 856             | 0                     | 0                    |
| <b>Sum</b>                             | <b>350 809</b>    | <b>361 927</b>      | <b>0</b>              | <b>0</b>             |



UTKIKKEN BORETTSLAG  
846 779 612

## Resultatregnskap

|                                   | Note | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>            |      |                   |                   |
| Innkrevd felleskostnader          |      | 1 488 336         | 1 417 512         |
| Innkrevd TV/internett             |      | 206 592           | 196 608           |
| Garasjeutleie                     |      | 32 400            | 32 400            |
| Annen driftsinntekt               |      | 4 393             | 0                 |
| <b>Sum driftsinntekter</b>        |      | <b>1 731 721</b>  | <b>1 646 520</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>            |      |                   |                   |
| Honorar styret/andre              | 1, 2 | -27 028           | -27 915           |
| Kommunale avgifter                |      | -111 735          | -78 017           |
| Renovasjon                        |      | -157 075          | -143 863          |
| Eiendomsskatt                     |      | -125 486          | -123 049          |
| Strøm avfuktere                   |      | -43 832           | -47 163           |
| TV/internett                      |      | -204 308          | -194 781          |
| Snørydding                        |      | -98 764           | -35 171           |
| Leie programvare og datatjenester |      | -11 923           | -11 086           |
| Inventar og utstyr                |      | -3 824            | -14 830           |
| Vedlikehold                       | 3    | -305 774          | -302 868          |
| Honorar revisor                   |      | -11 125           | -10 875           |
| Honorar forretningsfører          |      | -118 151          | -113 808          |
| Møter, dugnad og gaver            |      | -1 767            | -35               |
| Kontingenter                      |      | -1 974            | -1 974            |
| Forsikringer                      |      | -134 421          | -127 775          |
| Annen driftskostnad               |      | -5 394            | -4 978            |
| <b>Sum driftskostnader</b>        |      | <b>-1 362 582</b> | <b>-1 238 187</b> |
| <b>Driftsresultat</b>             |      | <b>369 139</b>    | <b>408 333</b>    |
| <b>Finansinntekter</b>            |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                |      | 1 706             | 1 138             |
| <b>Sum finansinntekter</b>        |      | <b>1 706</b>      | <b>1 138</b>      |
| <b>Finanskostnader</b>            |      |                   |                   |
| Annen rentekostnad                |      | -267 418          | -226 176          |
| <b>Sum finanskostnader</b>        |      | <b>-267 418</b>   | <b>-226 176</b>   |
| <b>Netto finans</b>               |      | <b>-265 712</b>   | <b>-225 038</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                |      | <b>103 427</b>    | <b>183 295</b>    |
| <b>Overføringer</b>               |      |                   |                   |
| Udekket tap                       |      | 103 427           | 183 295           |
| <b>Sum overføringer</b>           |      | <b>103 427</b>    | <b>183 295</b>    |



UTKIKKEN BORETTSLAG  
846 779 612

## Balanse

|  | Note | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 4    | 1 184 550        | 1 184 550        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>1 184 550</b> | <b>1 184 550</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>1 184 550</b> | <b>1 184 550</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | 5 653            | 3 178            |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 5    | 63 677           | 62 287           |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>69 330</b>    | <b>65 465</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 299 399          | 314 318          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>299 399</b>   | <b>314 318</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>368 728</b>   | <b>379 783</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>1 553 278</b> | <b>1 564 333</b> |




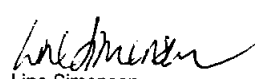
UTKIKKEN BORETTSLAG  
846 779 612

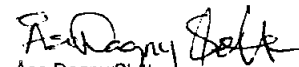
## Balanse

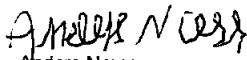
|                                   | Note | 31.12.2024        | 31.12.2023        |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Andelskapital                     | 6    | 3 400             | 3 400             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>3 400</b>      | <b>3 400</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       | 6    | -3 622 795        | -3 726 222        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-3 622 795</b> | <b>-3 726 222</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-3 619 395</b> | <b>-3 722 822</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7    | 4 355 954         | 4 470 499         |
| Borettssinnskudd                  | 7    | 798 800           | 798 800           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>5 154 754</b>  | <b>5 269 299</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 1 045             | 3 336             |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 16 875            | 14 520            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>17 920</b>     | <b>17 856</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>5 172 674</b>  | <b>5 287 155</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 553 278</b>  | <b>1 564 333</b>  |


Risør, 03.02.25

  
Wenche Ingebjørg Roberts-Ellefsen  
styrets leder

  
Line Simonsen  
styremedlem

  
Ase Dagny Sletta  
styremedlem

  
Anders Næss  
styremedlem

  
Marianne Rutschmann  
varamedlem

  
Anette Kristin Arntsen Rekaa  
varamedlem



UTKIKKEN BORETTSLAG  
846 779 612

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. All inntekt knyttet til regnskapsåret er inntektsført.

### Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til den 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                          | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>A: Disponible midler pr 01.01.</b>      | <b>361 927</b> | <b>307 646</b> |
| + Årets resultat                           | 103 427        | 183 295        |
| - Andre endringer                          | 0              | 0              |
| - Avdrag felles gjeld                      | -114 545       | -129 014       |
| <b>B: Årets endring disponible midler</b>  | <b>-11 118</b> | <b>54 281</b>  |
| <b>C: Disponible midler pr 31.12.</b>      | <b>350 809</b> | <b>361 927</b> |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
| Omløpsmidler                               | 368 728        | 379 783        |
| Kortsiktig gjeld                           | -17 920        | -17 856        |
| <b>Sum disponible midler pr 31.12.</b>     | <b>350 809</b> | <b>361 927</b> |

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader        | 2024          | 2023          |
|--|---------------|---------------|
| Styre honorar og møtegodtgjørelser mm. | 26 000        | 26 113        |
| Andre honorarer                        | 0             | 0             |
| Arbeidsgiveravgift                     | 1 028         | 1 802         |
| <b>Sum</b>                             | <b>27 028</b> | <b>27 915</b> |



UTKIKKEN BORETTSLAG  
846 779 612

## Note 3 - Spesifikasjon av vedlikehold

| Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Vedlikehold bygning                          | 267 105        | 261 243        |
| Vedlikehold elektro                          | 0              | 0              |
| Vedlikehold vvs                              | 10 838         | 8 189          |
| Vedlikehold utvendig anlegg                  | 27 831         | 33 436         |
| <b>Sum</b>                                   | <b>305 774</b> | <b>302 868</b> |

## Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

| Spesifikasjon av varige driftsmidler   | Garasjer 9 stk. | Bygning 1972     | Sum              |
|--|-----------------|------------------|------------------|
| Opprinnelig anskaffelseskost           | 163 874         | 2 898 800        | 3 062 674        |
| Tilgang i året                         | 0               | 0                | 0                |
| Avgang i året                          | 0               | 0                | 0                |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>     | <b>163 874</b>  | <b>2 898 800</b> | <b>3 062 674</b> |
| Akkumulerte avskrivninger tidligere år | -28 874         | -1 849 250       | -1 878 124       |
| Årets avskrivninger                    | 0               | 0                | 0                |
| <b>Balanseført verdi 31.12.2024</b>    | <b>135 000</b>  | <b>1 049 550</b> | <b>1 184 550</b> |

Rekkehusene ble oppført i 1972. Bygningene står på festet tomt. Borettslaget eier 9 av 10 garasjer som står på borettslagets festetomt. Bygningene og garasjene ble frem til 2006 avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Etter dette har det ikke blitt avskrevet på bygningsmassen. Dette fordi styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

## Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 6 - Egenkapital

| Spesifikasjon av egenkapital | Andelskapital | Annen egenkapital/<br>udekket tap | Sum               |
|------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01            | 3 400         | -3 726 222                        | -3 722 822        |
| Årets resultat               |               | 103 427                           | 103 427           |
| <b>Egenkapital 31.12</b>     | <b>3 400</b>  | <b>-3 622 795</b>                 | <b>-3 619 395</b> |

Egenkapitalen er negativ. Det ligger betydelige merverdier i bygninger i forhold til bokført verdi, og fortsatt drift er sikret.

Innskutt andelskapital består av 24 andeler pålydende kr 100.



UTKIKKEN BORETTSLAG  
846 779 612

## Note 7 - Langsiktig gjeld

| Langsiktig gjeld type   | Vedlikeholdslån  | Sum lån          |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Kreditor                | Handelsbanken    |                  |
| Lånetype                | Annuitet         |                  |
| Opptaksår               | 2019             |                  |
| Rentesats               | 5,850 %          |                  |
| Betingelser             | Flytende         |                  |
| Beregnet innfridd       |                  |                  |
|                         | 30.06.2044       |                  |
| Opprinnelig lånebeløp   | 5 160 000        | 5 160 000        |
| <b>Lånesaldo 01.01.</b> | <b>4 470 499</b> | <b>4 470 499</b> |
| Avdrag i perioden       | 114 545          | 114 545          |
| Opptak i perioden       | 0                | 0                |
| <b>Lånesaldo 31.12.</b> | <b>4 355 954</b> | <b>4 355 954</b> |
| Saldo 5 år frem i tid   | 3 657 864        | 3 657 864        |

### Fordeling av fellesgjeld

Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent, leilighetenes andel:

| 2 roms | 3 roms type 1 | 3 roms type 2 |
|--------|---------------|---------------|
| 2,7 %  | 4,3 %         | 5,0 %         |

### Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslagets gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 1 184 550.

Borettsinnskudd ble innbetalt i 1972 og utgjør kr. 798 800.



## Årsberetning for Utkikken Borettslag

Regnskapsåret 2024

---

### 1. Innledning

Utkikken Borettslag ble stiftet i 1971, og har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egne boliger og andel i felles eiendom. Borettslaget består av 34 boliger, fordelt på 7 bygninger beliggende på Viddefjell, Risør.

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Wenche Ingebjørg Roberts - Ellefsen
  - Styremedlemmer: Line Simonsen
  - Styremedlemmer: Anders Ness
  - Styremedlemmer: Åse Dagny Sletta
  - Varamedlemmer: Marianne Rutschmann
  - Varamedlemmer: Anette Kristin Arntsen Rekaa
- 

### 2. Borettslagets virksomhet

- **Hovedformål:** Å sikre andelseierne gode boforhold gjennom tilrettelegging av vedlikehold, oppgraderinger og effektiv drift.
  - **Eiendom:** Borettslaget eier og forvalter eiendommen Utkikken Borettslag. Eiendommen er forsikret gjennom IF.
- 

### 3. Drift og vedlikehold

I løpet av året har borettslaget gjennomført følgende tiltak:

- **Vedlikeholdsprosjekter:**
  - o På garasjene er det byttet tak, underbord, nødvendig kledning og garasjene er malt.
  - o Det er gruset parkering mellom rekke 21 og 23, og ved rekke 26 og 23.
  - o Vedlikehold av trappa i rekke 24 A.
  - o Ferdigstilt prosjekt i rekke 23.
  - o Innhente priser og anbud på maling, dører m.m.
  - o Vann inn til rekke 22.
- **Drift og HMS-arbeid:**
  - o Fått nettside på styret.com. Hvor beboere kan ta kontakt, ha oversikt over sin boenhet, og hvor styret kan ha kommunikasjon med beboere.
  - o Opprydning i adresselister.
  - o Gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsutstyr.



- o Oppdatert HMS-plan i tråd med internkontrollforskriften.
- **Fellesområder:**
  - o Dugnad x 2, Vår og høst.

---

## 4. Økonomi

Borettslagets økonomi er solid, med stabile inntekter fra felleskostnader og god likviditet. Hovedpunktene fra regnskapet er:

- Årets resultat: 103.427
- Disponible midler per 31.12.24: 350.809
- Gjeld: 4.355.954

---

## 5. Styrets arbeid

Styret har hatt ca 10 styremøter i løpet av året. Viktige saker som er behandlet inkluderer:

- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for de neste 5-10 årene.
- Justering av felleskostnader for å dekke økte utgifter til økte kostnader.
- Oppfølging av HMS-krav og sikkerhetstiltak for eiendommen.
- Vedlikehold og maling av garasjer.
- Forsikrings sak godkjent.
- Godkjenning av nye beboere.
- Planlegging av dugnader.
- Grusing av fellesområder
- Vedlikehold av bygninger
- Innhenting av priser til dører.
- Innhenting av anbud til maling av bygninger.
- Tatt kontakt med kommunen ang. trefelling. Vi har fått tillatelse til trefelling.
- Planlegge årsmøte

---

## 6. Fremtidige planer

Styret har følgende planer for neste år:

- Nye dører i to rekker.
- Maling rekke 25
- Grusing i rekke 24, 22 og 25.
- Pusse trapp 22 C.
- Trefelling.
- Fortsette arbeidet med å forbedre fellesområdene og tilrettelegge for et bedre bomiljø.
- Videreføre HMS-arbeidet, inkludert oppdatering av rutiner og gjennomføring av sikkerhetstiltak.



---

**7. Avslutning**

Styret takker andelseierne for godt samarbeid gjennom året og ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre borettslagets drift og utvikling.

03.02.25

---

På vegne av styret i Utkikken Borettslag:

Styrets signaturer:

- Styreleder: *Wendie Roberts-Ellefser*
- Styremedlem: *Line Skansen*
- Styremedlem: *Åse Dagny Stette*
- Styremedlem: *Malin Ness*



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

[www.revisjonsor.no](http://www.revisjonsor.no)  
[post@revisjonsor.no](mailto:post@revisjonsor.no)

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Utkikken Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utkikken Borettslag som viser et overskudd på kr 103 427. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### 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.

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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



Uavhengig revisors beretning for 2024 for Utkikken Borettslag

---

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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.

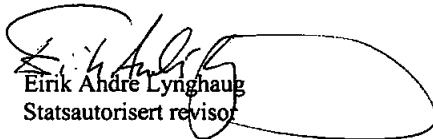
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Risør, 7. februar 2025  
Revisjon Sør AS

  
Erik André Lynghaug  
Statsautorisert revisor