



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 854 047
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 099 579	1 106 469
Sum inntekter		1 099 579	1 106 469
Kostnader			
Lønnskostnad		122 658	68 460
Annen driftskostnad		845 256	604 598
Sum kostnader		967 914	673 058
Driftsresultat		131 665	433 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		398	883
Sum finansinntekter		398	883
Annen finanskostnad		46 618	57 777
Sum finanskostnader		46 618	57 777
Netto finans		-46 220	-56 894
Ordinært resultat før skattekostnad		85 445	376 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 445	376 517
Årsresultat		85 445	376 517
Totalresultat		85 445	376 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 445	376 517
Sum overføringer og disponeringer		85 445	376 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		65 173	53 106
Sum fordringer		65 173	53 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 214	956 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 214	956 975
Sum omløpsmidler		930 387	1 010 081
SUM EIENDELER		930 387	1 010 081

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		289 764	375 209
Sum opptjent egenkapital		-289 764	-375 209
Sum egenkapital		-289 764	-375 209
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 178 113	1 371 700
Sum annen langsiktig gjeld		1 178 113	1 371 700
Sum langsiktig gjeld		1 178 113	1 371 700
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		245	266
Leverandørgjeld		5 639	8 524
Skyldige offentlige avgifter		28 548	
Annen kortsiktig gjeld		7 607	4 800
Sum kortsiktig gjeld		42 038	13 590
Sum gjeld		1 220 151	1 385 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		930 387	1 010 081



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239069

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 854 047
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 976 854 047
SAMEIET UTSIKTEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 099 579	1 106 469
Sum inntekter		1 099 579	1 106 469
Kostnader			
Lønnskostnad		122 658	68 460
Annen driftskostnad		845 256	604 598
Sum kostnader		967 914	673 058
Driftsresultat		131 665	433 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		398	883
Sum finansinntekter		398	883
Annen finanskostnad		46 618	57 777
Sum finanskostnader		46 618	57 777
Netto finans		-46 220	-56 894
Ordinært resultat før skattekostnad			
		85 445	376 517
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		85 445	376 517
Årsresultat		85 445	376 517
Totalresultat		85 445	376 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 445	376 517
Sum overføringer og disponeringer		85 445	376 517



Organisasjonsnr: 976 854 047
SAMEIET UTSIKTEN 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Andre fordringer		65 173	53 106
Sum fordringer		65 173	53 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 214	956 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 214	956 975
Sum omløpsmidler		930 387	1 010 081
SUM EIENDELER		930 387	1 010 081
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		289 764	375 209
Sum opptjent egenkapital		-289 764	-375 209



Sum egenkapital	-289 764	-375 209
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 178 113	1 371 700
Sum annen langsiktig gjeld	1 178 113	1 371 700
Sum langsiktig gjeld	1 178 113	1 371 700
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	245	266
Leverandørgjeld	5 639	8 524
Skyldige offentlige avgifter	28 548	
Annen kortsiktig gjeld	7 607	4 800
Sum kortsiktig gjeld	42 038	13 590
Sum gjeld	1 220 151	1 385 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	930 387	1 010 081



Organisasjonsnr: 976 854 047
SAMEIET UTSIKTEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Utsikten 1

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2022

Selskapsnummer: 7772





Velkommen til årsmøte i Sameiet Utsikten 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7772>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Permanent løsning på støttemur
6. Nye postkasser
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Utsikten 1



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eva Karlsen og Marit Kravec velges til protokollvitner.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet 17.2.22.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 135 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021/2022 settes til kr. 135 000.

Sak 5

Permanent løsning på støttemur

Forslag fremmet av: Ingunn Andersen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at det settes opp en mer permanent løsning på støttemur ved postkassene til Kvartsvegen 4.

Styrets innstilling

Styret støtter innkommet forslag fra Ingunn Andersen om opparbeidelse av fundament til postkassestativet i Kvartsvegen 2-8.

Forslag til vedtak

Det opparbeides fundament til postkassestativet i Kvartsvegen 2-8.

Sak 6

Nye postkasser

Forslag fremmet av: Pål Svare

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ingen stor greie, men ser fler av postkassene begynner å bli «slitne», Samt de er små, mht. pakker ol. Så tenker på tide med nye mer hensiktsmessige postkasser.

Styrets innstilling

Styret har besluttet å oversende saken til årsmøtet til avgjørelse uten å komme med en tilråding/fraråding.



Forslag til vedtak

Nye større postkasser for hele sameiet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til ledige verv.

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lasse Lund
- Pål Svare
- Per Eriksen

Sak 8

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Elisabeth Angel Olsen, Lisbeth Øyen og Kenneth Waur velges til valgkomiteen for 1 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft	2021-2023
Styremedlem	Morten Horgen	2021-2023
Styremedlem	Jon Arne Olsen	2021-2023
Styremedlem	Kenneth Wauer	2021-2023
Styremedlem	Trond Moum Gulbransen	Mars - september 2021
Varamedlem	Lasse Lund	2021-2022
Varamedlem	Siv Irene Rambøl	2021-2022

Valgkomiteen

Veronica-Amine Johnsen	2021-2022
Elisabeth Angel Olsen	2021-2022
Kenneth Wauer	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Utsikten 1

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Utsikten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976854047, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Kvartsveien 1-24

Gårds- og bruksnummer:

103 564

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

Sameiet Utsikten 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter (inkl konstituerende møte) og behandlet 41 saker. Styret har distribuert 18 infoskriv på Vibbo i 2021. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye informasjonen har hastet. Vibbo har tatt over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til andelseierne.

Styret har hatt et aktivt år med blant annet gjennomgang av kontrakter, asfaltering, etablering av elbil ladestasjoner og taklekkasjer.

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til taklekkasjer, nabokonflikter mv.

Ekstern styreleder

I forkant av årsmøtet 2021 ble Hans-Olav Toft kontaktet og forespurt om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Toft samtykket til dette. Årsmøtet 2021 valgte Toft som styreleder for 2 år. Styreleder er ikke på valg på dette årsmøtet.

Kontrakter

Sameiet har kontrakt på snøbrøyting. Kontrakten med tidligere vaktmester ble avsluttet sommeren 2021 da sameiet ikke var helt fornøyd med leverte tjenester. Det er foreløpig ikke inngått avtale med ny vaktmester. Styret har dette under vurdering.

Styret har reforhandlet kollektivavtalen med Telia/GET. Den forbedrede avtalen omfatter både TV og internett. Dette medfører at seksjonseiere, som har Telia internett, har det inkludert i felleskostnadene.

Utbedring og vedlikehold

Asfaltering av gata

Dette ble gjennomført ila sommeren 2021.

Elbil infrastruktur/ladestasjoner

Styret inngikk sommeren 2021 kontrakt med Ladeklar om leie av felles infrastruktur for elbillading. Med dette har styret oppfylt sitt lovpålagte ansvar for å tilrettelegge for dette. Styret er av den oppfatning av denne avtalen er svært gunstig for sameiet, særlig med sikte på fremtiden.

Fremtidige arbeider

Det har vært en del mindre taklekkasjer i 2021. Takene er gamle og ikke optimalt opparbeidet. På noe sikt bør det nok vurderes om man bør bytte tak for å unngå økte lekkasjer hvor tak må lappes på.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har gått greit gjennom året. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene som har vært gjennomført som nettmøter etter nedstengningen. Trond Moum Gulbransen trakk seg fra sitt styreverv i september 2022. Styret har fungert greit med ett styremedlem mindre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 099 579**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **967 914**.

Dette er cirka kr. 60 000 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **85 445** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **888 349**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 260 000 til vedlikeholdsarbeider, samt kr. 70 000 til leie av infrastruktur til elbillading.

Kommunale avgifter i Rælingen kommune

Hver enkelt seksjonseier betaler kommunale avgifter til Rælingen kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en relativt stor økning i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til kr. 92 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Utsikten 1.

Lån

Sameiet Utsikten 1 har lån i OBOS- banken.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22. Dette er kun en justering omtrent i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Utsikten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Utsikten 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Utsikten 1

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET UTSIKTEN 1
ORG.NR. 976 854 047, KUNDENR. 7772

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 094 200	1 094 100	1 094 000	1 126 000
Andre inntekter	3	5 379	12 369	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 099 579	1 106 469	1 094 000	1 126 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 158	-8 460	-8 460	-19 035
Styrehonorar	5	-107 500	-60 000	-60 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 844	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-71 798	-65 538	-67 500	-77 121
Konsulenthonorar	7	-8 895	-14 033	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-416 697	-153 185	-321 000	-331 000
Forsikringer		-95 073	-87 479	-83 000	-92 000
Energi/fyring		-15 721	-15 726	-25 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 177	-157 744	-162 500	-182 400
Andre driftskostnader	9	-50 647	-106 049	-159 500	-75 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-967 914	-673 058	-906 960	-987 056
DRIFTSRESULTAT		131 665	433 411	187 040	138 944
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	398	883	0	0
Finanskostnader	11	-46 618	-57 777	-46 000	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 220	-56 894	-46 000	-42 000
ÅRSRESULTAT		85 445	376 517	141 040	96 944
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		85 445	376 517		



SAMEIET UTSIKTEN 1
ORG.NR. 976 854 047, KUNDENR. 7772

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 835	2 541
Forskuddsbetalte kostnader		59 864	50 565
Andre kortsiktige fordringer	12	474	0
Driftskonto OBOS-banken		843 364	956 975
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 850	0
SUM OMLØPSMIDLER		930 387	1 010 081
SUM EIENDELER		930 387	1 010 081
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-289 764	-375 209
SUM EGENKAPITAL		-289 764	-375 209
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 178 113	1 371 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 178 113	1 371 700
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 607	4 800
Leverandørgjeld		5 639	8 524
Skyldige offentlige avgifter	15	28 548	0
Påløpte renter		245	266
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 038	13 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		930 387	1 010 081
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 2.2.2022
Styret i Sameiet Utsikten 1

Hans-Olav Toft /s/

Morten Horgen /s/

Jon Arne Olsen /s/

Kenneth Wauer /s/

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 048 800
Garasje	25 200
Parkering	20 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 094 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm garasje - viderefakturert	5 379
SUM ANDRE INNETEKTER	5 379

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 158
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 158

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 2020/2021, og er på kr 107 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 895
SUM KONSULENTHONORAR	-8 895

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 548
Drift/vedlikehold VVS	-1 731
Drift/vedlikehold elektro	-17 463
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-283 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 961
Kostnader dugnader	-1 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-416 697

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 262
Driftsmateriell	-344
Vaktmestertjenester	-5 253
Snørydding	-31 250
Andre fremmede tjenester	-1 295
Trykksaker	-934
Andre kontorkostnader	-1 560
Porto	-1 106
Bank- og kortgebyr	-2 643
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 647

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	398
SUM FINANSINNTEKTER	398

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 618
SUM FINANSKOSTNADER	-46 618

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm	474
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	474

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	1 628 300
Nedbetalt i år	193 587
	-1 178 113
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 178 113

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 850
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 698
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-28 548



TOTALT REGNSKAP FOR GARASJENE 2019

FAKTURA FRA HAFSLUND	2019	FORSIKRING	TOTALE KOSTNADER	INNBTALT HUSLEIE	FAKTURERT STRØM	RESULTAT
JANUAR	REKKE 1 -218,09	REKKE 2 -1469,11	REKKE 3 -775,04			
FEBRUAR	-308,88	-906,69	-532,42	1.340,00		
MARS	-348,76	-1302,37	-410,47	1.340,00	3.835,10	
APRIL	-249,07	-900,44	-305,55	1.340,00		
MAI	-282,44	-737,80	-351,89	1.340,00		
JUNI	-305,00	-644,10	-386,46	1.340,00		
JULI	-211,34	-907,44	-337,54	1.340,00		
AUGUST	-349,69	-771,30	-334,40	1.340,00		
SEPTEMBER	-416,61	-865,61	-382,43	1.340,00	4.400,50	
OKTOBER	-367,16	-1002,56	-441,31	1.340,00		
NOVEMBER	-403,26	-1243,62	-540,20	1.340,00		
DESEMBER	-301,86	-1500,68	-509,73	1.340,00	4.385,00	
	-3702,16	-12251,12	-5367,44	16 080,00	12 620,60	5 408,88

TOTALT REGNSKAP FOR GARASJENE 2020

FAKTURA FRA HAFSLUND	2020	FORSIKRING	TOTALE KOSTNADER	INNBTALT HUSLEIE	FAKTURERT STRØM	RESULTAT
JANUAR	REKKE 1 -317,00	REKKE 2 -984,60	REKKE 3 -727,00			
FEBRUAR	-284,00	-1005,60	-577,00	2.000,00		-158,00
MARS	-212,00	-822,00	-499,00	2.000,00	3.911,00	4 208,00
APRIL	-252,00	-670,00	-357,00	2.000,00		541,00
MAI	-281,00	-604,00	-455,00	2.000,00		490,00
JUNI	-228,00	-657,00	-390,00	2.000,00	2.554,00	3 109,00
JULI		-226,00	-315,00	2.000,00		1 289,00
AUGUST	-355,00	-273,00	-480,00	2.000,00		722,00
SEPTEMBER	-288,93	-435,89	-355,63	2.000,00	1 219,00	1 988,55
OKTOBER	-310,91	-492,20	-291,27	2.000,00		736,52
NOVEMBER	-280,69	-478,62	-400,86	2.000,00		670,43
DESEMBER	-320,64	-565,77	-524,86	2.000,00	1 434,00	1 853,33
	-3119,57	-7212,88	-5372,62	24 000,00	9 118,00	15 372,93

TOTALT REGNSKAP FOR GARASJENE 2021

FAKTURA FRA HAFSLUND	2021	FORSIKRING	TOTALE KOSTNADER	INNBTALT HUSLEIE	FAKTURERT STRØM	RESULTAT
JANUAR	REKKE 1 -271,35	REKKE 2 -617,69	REKKE 3 -393,67			
Februar	-246,55	-470,80	-271,61	2.000,00	1 083,00	1 630,29
Mars	-253,79	-490,93	-406,49	2.000,00		841,04
April	-257,69	-420,98	-488,58	2.000,00	1 167,00	678,79
Mai	-175,99	-672,50	-586,08	2.000,00		1 829,75
Juni	-330,80	-510,14	-436,21	2.000,00		423,43
Juli	-181,09	-798,42	-451,17	2.000,00	1 221,00	552,85
August	-304,55	-370,22	-561,35	2.000,00		1 620,32
September	-289,16	-560,42	-893,61	2.000,00		598,88
Oktober	-203,42	-378,76	-893,61	2.000,00	473,00	980,12
November	-586,29	-891,51	-673,23	2.000,00		827,21
Desember	-100,05	-293,19	-123,20	2.000,00		-321,03
	-1 201,03	-6 475,56	-5 257,20	24 000,00	3 944,00	1 313,55
						10 970,21



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på epost: utsikten1@styrommet.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Hver seksjon disponerer en biloppstillingsplass enten som p-plass eller garasje. Ved behov for plass nr. 2 søkes det styret som tildeler etter venteliste.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 15314053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.22

Selskapsnummer: 7772 **Selskapsnavn:** Sameiet Utsikten 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eva Karlsen og Marit Kravec velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021/2022 settes til kr. 135 000.

- For
 Mot

Sak 5 Permanent løsning på støttemur

Det opparbeides fundament til postkassestativet i Kwartsvegen 2-8.

- For
 Mot

Sak 6 Nye postkasser

Nye større postkasser for hele sameiet.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (3 skal velges)

- Lasse Lund
 Pål Svare
 Per Eriksen

Sak 8 Valg av valgkomite

Elisabeth Angel Olsen, Lisbeth Øyen og Kenneth Waur velges til valgkomiteen for 1 år.

- For
 Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.