



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Wenche Roberts-Ellefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	1 350 192	1 298 320
Inntekter TV/data		167 976	156 036
Garasjeleie inntekter		32 400	32 400
Sum inntekter		1 550 568	1 486 756
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	28 756	28 756
Vann, avløp, festeavgift		125 625	96 004
Rennovasjon		137 618	131 337
Eiendomsskatt		100 160	77 918
TV/internett		166 554	154 440
Snørydding		14 162	46 757
Anskaffelser og vedlikehold	4	261 670	725 630
Honorarer	5	143 272	116 874
Forsikring		122 655	122 322
Annen driftskostnad		68 900	74 290
Sum kostnader		1 169 371	1 574 326
Driftsresultat		381 197	-87 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		320	243
Sum finansinntekter		320	243
Annen rentekostnad		131 378	86 445
Sum finanskostnader		131 378	86 445
Netto finans		-131 058	-86 202
Ordinært resultat før skattekostnad		250 139	-173 773
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 138	-173 774
Årsresultat		250 139	-173 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	1 184 550	1 184 550
Sum varige driftsmidler		1 184 550	1 184 550
Sum anleggsmidler		1 184 550	1 184 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 130	91 967
Andre fordringer	7	53 574	39 973
Sum fordringer		58 704	131 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 894	137 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 894	137 665
Sum omløpsmidler		324 598	269 605
SUM EIENDELER		1 509 148	1 454 155
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	3 909 517	4 159 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-3 909 517	-4 159 656
Sum egenkapital	8	-3 906 117	-4 156 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 599 513	4 760 584
Borettsinnskudd	9	798 800	798 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 398 313	5 559 384
Sum langsiktig gjeld		5 398 313	5 559 384
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 355	30 129
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 584	10 584
Annen kortsiktig gjeld		5 013	10 315
Sum kortsiktig gjeld		16 952	51 028
Sum gjeld		5 415 265	5 610 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 509 148	1 454 155



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526202

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Wenche Roberts-Ellefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 846 779 612
UTKIKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	1 350 192	1 298 320
Inntekter TV/data		167 976	156 036
Garasjeleie inntekter		32 400	32 400
Sum inntekter		1 550 568	1 486 756
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	28 756	28 756
Vann, avløp, festeavgift		125 625	96 004
Rennovasjon		137 618	131 337
Eiendomsskatt		100 160	77 918
TV/internett		166 554	154 440
Snørydding		14 162	46 757
Anskaffelser og vedlikehold	4	261 670	725 630
Honorarer	5	143 272	116 874
Forsikring		122 655	122 322
Annen driftskostnad		68 900	74 290
Sum kostnader		1 169 371	1 574 326
Driftsresultat		381 197	-87 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		320	243
Sum finansinntekter		320	243
Annen rentekostnad		131 378	86 445
Sum finanskostnader		131 378	86 445
Netto finans		-131 058	-86 202
Ordinært resultat før skattekostnad		250 139	-173 773
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 138	-173 774
Årsresultat		250 139	-173 773



Organisasjonsnr: 846 779 612
UTKIKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	1 184 550	1 184 550
Sum varige driftsmidler		1 184 550	1 184 550
Sum anleggsmidler		1 184 550	1 184 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 130	91 967
Andre fordringer	7	53 574	39 973
Sum fordringer		58 704	131 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 894	137 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 894	137 665
Sum omløpsmidler		324 598	269 605
SUM EIENDELER		1 509 148	1 454 155
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	3 909 517	4 159 656
Sum opptjent egenkapital		-3 909 517	-4 159 656
Sum egenkapital	8	-3 906 117	-4 156 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 599 513	4 760 584



Borettsinnskudd	9	798 800	798 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 398 313	5 559 384
Sum langsiktig gjeld		5 398 313	5 559 384
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 355	30 129
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 584	10 584
Annen kortsiktig gjeld		5 013	10 315
Sum kortsiktig gjeld		16 952	51 028
Sum gjeld		5 415 265	5 610 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 509 148	1 454 155



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

3

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
3875000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

7

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.

**Resultatrapport 2022****Utkikken Borettslag**

Alle beløp i NOK

	I år	I fjor	Budsjett	Budsjett
	Hele året	Hele året	Hele året	Neste år
Innkrevde felleskostnader	1 350 192	1 298 320	1 350 200	1 417 500
Innkrevde tv/internett	167 976	156 036	159 200	182 000
Garasjeleie	32 400	32 400	32 400	32 400
Sum driftsinntekter	1 550 568	1 486 756	1 541 800	1 631 900
Honorar styret/andre inkl. aga.	28 756	28 756	28 800	29 000
Kommunale avgifter (vann og avløp)	125 625	96 004	88 900	107 100
Rennovasjon	137 618	131 337	135 300	144 000
Eiendomskatt	100 160	77 918	78 000	105 000
Strøm fellesareal	51 128	56 899	35 000	50 000
TV/Internett	166 554	154 440	159 200	186 900
Snørydding	14 162	46 757	35 000	20 000
Leie programvare, datatjenster	10 393	9 691	9 700	11 000
Vedlikehold	261 670	725 630	250 000	300 000
Honorar revisor	10 625	10 625	11 000	11 000
Honorar forretningsfører	110 147	106 249	109 300	115 600
Honorar advokat/andre	22 500	0	0	0
Møte/dugnad/gaver	1 147	1 910	3 000	1 000
Kontingent NBBL	1 974	1 755	1 800	2 000
Forsikringer	122 655	122 322	132 200	128 000
Gebyrer mm.	4 258	4 035	3 400	3 500
Sum driftskostnader	1 169 371	1 874 326	1 080 600	1 214 100
Driftsresultat	381 197	-87 570	461 200	417 800
Renteinntekter	320	243	200	0
Rentekostnader	131 378	86 445	82 600	175 100
Netto finansposter	-131 058	-86 202	-82 400	-175 100
Resultat	250 139	-173 773	378 800	242 700
Disponible midler				
	I år	I fjor	Budsjett	Budsjett
	Hele året	Hele året	Hele året	Neste år
Disponible midler 1/1	218 578	564 077	218 578	307 646
Årets resultat	250 139	-173 773	378 800	242 700
+/- Endring langsiktig gjeld	-161 071	-171 727	-174 300	-140 500
Endring disponible midler	89 068	-345 500	204 500	102 200
Disponible midler 31/12	307 646	218 578	423 078	409 846
Som består av:				
Omløpsmidler	324 598	269 605	0	0
Kortsiktig gjeld	-16 952	-51 028	0	0
Sum	307 646	218 578	0	0

**Balanse pr. 31.12.2022****Utkikken Borettslag**

Tekst	Note	2022	2021
Eiendeler			
1100 Bygninger		1 184 550	1 184 550
Tomter,bygninger og annen fast eiendom	6	1 184 550	1 184 550
Sum anleggsmidler		1 184 550	1 184 550
1500 Kundefordringer		5 130	91 967
Kundefordringer		5 130	91 967
1749 Forskuddsbetalte kostnader		53 574	39 973
Andre fordringer	7	53 574	39 973
1920 Bank 7316 06 04775		218 629	90 712
1921 Bank 7316.42.00245 Sparekonto		47 165	46 854
1922 Bank 7316.06.04856		100	100
Bankinnskudd,kontanter o.l.		265 894	137 665
Sum omløpsmidler		324 598	269 605
Sum eiendeler		1 509 148	1 454 155
Egenkapital og gjeld			
2000 Andelskapital		3 400	3 400
Andelskapital		3 400	3 400
2080 Udekket tap		-3 909 517	-4 159 656
Annens egenkapital		-3 909 517	-4 159 656
Udisponert resultat		0	0
Sum egenkapital	8	-3 906 117	-4 156 256
2241 Lån 9495.70.52759		4 599 513	4 760 584
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 599 513	4 760 584
2260 Borettsinnskudd		798 800	798 800
Øvrig langsiktig gjeld		798 800	798 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 398 313	5 559 384
2400 Leverandørgjeld		1 355	30 129
Leverandørgjeld		1 355	30 129
2900 Forskuddsbetalt felleskostnader		10 584	10 584
2910 Skyldig ansatte/eiere		5 013	0
2990 Annen kortsiktig gjeld		0	10 315
Annens kortsiktig gjeld		15 597	20 899
Sum kortsiktig gjeld		16 952	51 028
Sum gjeld		5 415 265	5 610 412
Sum egenkapital og gjeld		1 509 148	1 454 155

Dato/signatur fra Styret i Borettslaget

30-01-23 Bente Arnsen
1/2-23 Line Simonsen
2/2-23 Eva K Aarne
2/2-23 Ase Dagny Sletta



Noter 2022

Utkikken Borettslag

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 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Felleskostnader 2023
2 roms leilighet	kr. 3 072	kr. 3 225
3 roms leilighet inngang oppe	kr. 3 579	kr. 3 758
3 roms leilighet inngang nede	kr. 3 827	kr. 4 018

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/internett som kreves inn månedlig etter kostpris.

Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
Spesifikasjon av lønnskostnader		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	26 000	26 000
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	2 756	2 756
Sum	28 756	28 756

Foretaket har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å tegne obligatorisk tjenestepensjonsforsikring.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	0	0
Vedlikehold bygning	213 827	691 313
Vedlikehold elektro	9 030	0
Vedlikehold vvs	13 457	34 317
Vedlikehold utv. anlegg	25 355	0
Sum vedlikehold og anskaffelser	261 669	725 630

Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerak AS	10 625	10 625
Honorar til Risør Boligbyggelag	110 147	106 249
Honorar til Andre	22 500	0
Sum av honorarer	143 272	116 874

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 10 625. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 6 - 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
Anskaffelseskost 31.12.2022	163 874	2 898 800	3 062 674
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-28 874	-1 849 250	-1 878 124
Avskrivninger 2022	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	135 000	1 049 550	1 184 550



Rekkehuse 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 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.2022	3 400	-4 159 656	-4 156 256
Årets resultat		250 139	250 139
Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.2022	3 400	-3 909 517	-3 906 117

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Vedlikeholdslån
Kreditor	Handelsbanken
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	02.09.2019
Rentesats	4,10%
Beløp	Flytende rente
Beregnet innfridd	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp	5 160 000
Lånesaldo 01.01	4 760 584
Avdrag i perioden	-161 071
Opptak i perioden	0
Lånesaldo 31.12.	4 599 513

Saldo 5 år frem i tid 3 875 169

Fordeling av fellesgjeld	2 roms	3 roms type 1	3 roms type 2
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter gitt prosent	2,7%	3,2%	3,4%

Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pansatt for borettslaget gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pansatt for gjeld er kr 1 184 550.

Note 10 - 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 blandt 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	218 578	376 707
+ Årets resultat	250 139	-173 773
+ Opptak av lån		0
- Avdrag felles gjeld	-161 071	-154 753
B: Årets endring disponible midler	89 068	187 370
C: Disponible midler pr. 31.12	307 646	218 578
Spesifikasjon av disponible midler:		
Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Omløpsmidler	324 598	269 605
Kortsiktig gjeld	(16 952)	(51 028)
Sum disponible midler pr. 31.12.	307 646	218 577



Revisjon Skagerrak

Revisjon Skagerrak AS
Storgata 11
4950 Risør
Tlf.: 40 43 25 00

www.revisjon-skagerrak.no
Org.nr. 982 767 970 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
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 250 139. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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, 9. februar 2023
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen
Statsautorisert revisor



Noter 2022

Utkikken Borettslag

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 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Felleskostnader 2023
2 roms leilighet	kr. 3 072	kr. 3 225
3 roms leilighet inngang oppe	kr. 3 579	kr. 3 758
3 roms leilighet inngang nede	kr. 3 827	kr. 4 018

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/internett som kreves inn månedlig etter kostpris.

Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
Spesifikasjon av lønnskostnader		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	26 000	26 000
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	2 756	2 756
Sum	28 756	28 756

Foretaket har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å tegne obligatorisk tjenestepensjonsforsikring.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	0	0
Vedlikehold bygning	213 827	691 313
Vedlikehold elektro	9 030	0
Vedlikehold vvs	13 457	34 317
Vedlikehold utv. anlegg	25 355	0
Sum vedlikehold og anskaffelser	261 669	725 630

Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	10 625	10 625
Honorar til Risør Boligbyggelag	110 147	106 249
Honorar til Andre	22 500	0
Sum av honorarer	143 272	116 874

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 10 625. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 6 - 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
Anskaffelseskost 31.12.2022	163 874	2 898 800	3 062 674
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-28 874	-1 849 250	-1 878 124
Avskrivninger 2022	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	135 000	1 049 550	1 184 550



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 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.2022	3 400	-4 159 656	-4 156 256
Årets resultat		250 139	250 139
Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.2022	3 400	-3 909 517	-3 906 117

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Vedlikeholdslån
Kreditor	Handelsbanken
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	02.09.2019
Rentesats	4,10%
Betingelser	Flytende rente
Beregnet innfridd	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp	5 160 000
Lånesaldo 01.01	4 760 584
Avdrag i perioden	-161 071
Opptak i perioden	0
Lånesaldo 31.12.	4 599 513

Saldo 5 år frem i tid 3 875169

Fordeling av fellesgjeld	2 roms	3 roms type 1	3 roms type 2
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter gitt prosent	2,7%	3,2%	3,4%

Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pansatt for borettslaget gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pansatt for gjeld er kr 1 184 550.

Note 10 - 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 blandt 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	218 578	376 707
+ Årets resultat	250 139	-173 773
+ Opptak av lån		0
- Avdrag felles gjeld	-161 071	-154 753
B: Årets endring disponible midler	89 068	187 370
C: Disponible midler pr. 31.12	307 646	218 578
Spesifikasjon av disponible midler:		
Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Omløpsmidler	324 598	269 605
Kortsiktig gjeld	(16 952)	(51 028)
Sum disponible midler pr. 31.12.	307 646	218 577