



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 23.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 250 225	1 131 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 250 225</b>	<b>1 131 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	154 036
Annen driftskostnad		808 442	722 756
<b>Sum kostnader</b>		<b>962 477</b>	<b>876 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>287 748</b>	<b>254 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 995	1 704
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 995</b>	<b>1 704</b>
Annen finanskostnad		62 264	51 457
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 264</b>	<b>51 457</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 269</b>	<b>-49 753</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		230 480	205 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 828
Andre fordringer		84 812	72 717
Sum fordringer		84 812	75 545
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		885 329	849 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		885 329	849 361
Sum omløpsmidler		970 141	924 906
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 141</b>	<b>924 906</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		145 777	
Udekket tap			84 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>145 777</b>	<b>-84 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>145 777</b>	<b>-84 703</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		784 577	981 919
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>784 577</b>	<b>981 919</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>784 577</b>	<b>981 919</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 573	326
Leverandørgjeld		11 390	13 613
Annen kortsiktig gjeld		5 824	13 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 787</b>	<b>27 691</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>824 364</b>	<b>1 009 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>970 141</b>	<b>924 906</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498402

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 23.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 976 854 047  
SAMEIET UTSIKTEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 250 225	1 131 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 250 225</b>	<b>1 131 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	154 036
Annen driftskostnad		808 442	722 756
<b>Sum kostnader</b>		<b>962 477</b>	<b>876 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>287 748</b>	<b>254 814</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 995	1 704
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 995</b>	<b>1 704</b>
Annen finanskostnad		62 264	51 457
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 264</b>	<b>51 457</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 269</b>	<b>-49 753</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		230 480	205 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>



Organisasjonsnr: 976 854 047  
SAMEIET UTSIKTEN 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 828
Andre fordringer		84 812	72 717
Sum fordringer		84 812	75 545
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		885 329	849 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		885 329	849 361
Sum omløpsmidler		970 141	924 906
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 141</b>	<b>924 906</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		145 777	
Udekket tap			84 703



Sum opptjent egenkapital	145 777	-84 703
Sum egenkapital	145 777	-84 703
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	784 577	981 919
Sum annen langsiktig gjeld	784 577	981 919
Sum langsiktig gjeld	784 577	981 919
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 573	326
Leverandørgjeld	11 390	13 613
Annen kortsiktig gjeld	5 824	13 752
Sum kortsiktig gjeld	39 787	27 691
Sum gjeld	824 364	1 009 610
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>970 141</b>	<b>924 906</b>



Organisasjonsnr: 976 854 047  
SAMEIET UTSIKTEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7772

Sameiet Utsikten 1



## 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 20. mars kl. 09:00 og lukker 23. 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Søke kommunen om overtagelse av veien vår
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Utsikten 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marit Kravec og Eva Karlsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

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. 7772 Årsrapport 2024.pdf

#### Sak 5

### Søke kommunen om overtagelse av veien vår

#### Forslag fremmet av:

Kari Blomsø

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reglene i Rælingen kommune er slik at veier med mere enn 7-8 husstander har rett til kommunal brøyting . Ber styret vurdere en ny søknad til kommunen om å overta Kvartsvegen som kommunal vei.

Blomsø har også spilt inn følgende i saken:

Jeg husker det ble forsøkt gjort for mange år siden ( jeg har bodd her siden 2000) Da var kommunen negativ pga at de mente kumlokkene (?) var for høye , jeg sitter som du kanskje vet, i formannskapet i kommunen , og ser de påtar seg vedlikehold og brøyting av langt dårligere veier enn vår, selv om de mangler snuplasser. Så her kan vi faktisk spare penger på privat brøyting.

#### Styrets innstilling

Styret utreder om det er fordelaktig å søke Rælingen kommune om overtagelse av Kvartsvegen. Resultatet av dette arbeidet legges fram for årsmøtet 2025.

#### Forslag til vedtak

Styret utreder om det er fordelaktig å søke Rælingen kommune om overtagelse av Kvartsvegen. Resultatet av dette arbeidet legges fram for årsmøtet 2025.

#### Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 135 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Svåre

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Karlsen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elisabeth Angel Olsen
- Lisbeth Øyen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Morten Horgen	Kvartsvegen 18 C
Styremedlem	Line-Cecilie Johnsen	Kvartsvegen 24 A
Styremedlem	Lasse Lund (flyttet 15.05.2023)	Kvartsvegen 5 B
Styremedlem	Pål Svare	Kvartsvegen 7 B
Varamedlem	Per Birger Eriksen	Kvartsvegen 3 B
Varamedlem	Kenneth Wauer	Kvartsvegen 8 A

### Valgkomiteen

Lisbeth Øyen Heitmanek	Kvartsvegen 16 B
Elisabeth Angel Olsen	Kvartsvegen 16 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [utsikten1@styrerrommet.no](mailto:utsikten1@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

### 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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter (inkl konstituerende møte) og behandlet 30 saker. Styret har distribuert 11 infoskriv på Vibbo i 2023. 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 seksjonseierne.

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til forsikring, parkering, vanninntrengning 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. Toft ble gjenvalgt på årsmøtet 02.03.2023. Styreleder er ikke på valg på dette årsmøtet.

## Kontrakter

Sameiet har kontrakt på snøbrøyting med Tore Skovholt. Kontrakten ble reforhandlet og fornyet i 2022. Kontrakten med tidligere vaktmester ble avsluttet sommeren 2021 da sameiet ikke var helt fornøyd med leverte tjenester. Det ble inngått avtale med ny vaktmester. Komplett Drift er engasjert som vaktmester for sameiet. Styret er av den oppfatning at ny vaktmester leverer gode tjenester.

Styret reforhandlet i 2021 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

### Avløpsrensing

Det ble i høst utført avløpsrensing i alle sameiets leiligheter som et forebyggende tiltak mot tilbakeslag.

### Fremtidige arbeider – vedlikeholdsmessige utfordringer i sameiet

Det var en vannlekkasje i 2023 (vanninntrengning gjennom taket) og 2 lekkasjer året før. Takene er gamle og ikke optimalt opparbeidet. Blikkenslageren styret har hatt på taket opplyser at det er en svakhet rundt takhattene og utløpet av ventilasjonkanalene. Det vil derfor kunne forventes flere vanninntrengninger i tida som kommer.

Styret har under vurdering om det bør innhentes tilbud på omlegging av takene. Takene er snart 30 år og det bør vurderes om sameiet bør bytte tak for å unngå altfor mange tilfelle hvor tak må lappes på. Dette er imidlertid et økonomisk spørsmål da en eventuell rehabilitering av takene må finansieres ved låneopptak med dertil forhøyede felleskostnader. Styret vil arbeide videre med å kartlegge behovet for en takomlegging og hva dette vil koste. Resultatet av dette arbeidet vil bli lagt fram for årsmøtet når arbeidet er gjennomført.

### Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har gått fint gjennom året. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene som har vært gjennomført som nettmøter bortsett fra ett møte som ble gjennomført som fysisk møte. Styremedlem Lasse Lund flyttet fra sameiet 15.05.2023 og har siden ikke deltatt i styrets møter.

**Garasjelaget**

Garasjelaget består av 20 garasjer. Garasjene er privat eid av 20 av sameiets seksjonseiere. Det utarbeides et eget regnskap for kostnader og inntekter. For enkelhets skyld er det Obos som forretningsfører som fakturerer og forestår betalingen av kostnadene tilknyttet garasjene.

Alle inntekter og kostnader blir satt inn på/belastet over sameiets konto. Det vil derfor til enhver tid være et økonomisk mellomværende mellom garasjelaget og sameiet. Dette mellomværende går de fleste år i garasjelagets favør. Pr 31.12.2023 har garasjelaget kr 33.867,02 til gode fra sameiet. Dette beløpet er ment brukt til fremtidig vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 930 354.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Utsikten 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Utsikten 1 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7772-Årsrapport 2024.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 233 336	1 126 364	1 235 000	1 304 000
Ladeinntekter EL-bil		6 265	0	0	0
Andre inntekter	3	10 624	5 242	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 250 225</b>	<b>1 131 606</b>	<b>1 235 000</b>	<b>1 304 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 035	-19 036	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 500	-10 900	-11 000
Forretningsførerhonorar		-81 420	-78 278	-84 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-7 506	-2 640	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-147 001	-151 818	-251 000	-251 000
Forsikringer		-125 538	-109 339	-110 000	-121 000
Energi/fyring		-40 259	93	-9 800	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 494	-197 959	-205 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-168 223	-175 315	-186 500	-201 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-962 477</b>	<b>-876 792</b>	<b>-1 017 200</b>	<b>-1 108 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>287 748</b>	<b>254 814</b>	<b>217 800</b>	<b>196 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 995	1 704	0	0
Finanskostnader	11	-62 264	-51 457	-52 000	-54 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-57 269</b>	<b>-49 753</b>	<b>-52 000</b>	<b>-54 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>230 480</b>	<b>205 061</b>	<b>165 800</b>	<b>142 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		145 777	0		
Reduksjon udekket tap		84 703	205 061		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		148	2 604
Kundefordringer		0	2 828
Forskuddsbetalte kostnader		79 444	70 113
Andre kortsiktige fordringer	12	5 220	0
Driftskonto OBOS-banken		885 329	849 361
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>970 141</b>	<b>924 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>970 141</b>	<b>924 906</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		145 777	0
Udekket tap		0	-84 703
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>145 777</b>	<b>-84 703</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	784 577	981 919
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>784 577</b>	<b>981 919</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 824	10 924
Leverandørgjeld		11 390	13 613
Påløpte renter		5 440	326
Påløpte avdrag		17 133	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 828
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>39 787</b>	<b>27 691</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>970 141</b>	<b>924 906</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Rælingen, 12.02.2024  
Styret i Sameiet Utsikten 1

Hans-olav Toft/s/

Morten Horgen/s/

Line-cecilie Johnsen/s/

Lasse Lund/s/

Pål Svare/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-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 188 336
Garasjeleie	26 400
Parkeringsleie	18 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 233 336</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Strøm garasje	10 624
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 624</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 035</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 135 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 506
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 506</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 644
Drift/vedlikehold VVS	-51 363
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 995
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-147 001</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-89 965
Gressklipping	-69 596
Andre fremmede tjenester	-811
Trykksaker	-1 168
Andre kontorkostnader	-419
Porto	-760
Kontingenter	-2 891
Bank- og kortgebyr	-2 613
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-168 223</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 995</b>

**NOTE: 11**



12

Sameiet Utsikten 1

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 231
Renter på leverandørgjeld	-33
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 264</b>

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

Strøm garasje - 2023	5 220
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 220</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	2 018 081
Nedbetalt i år	197 342
	-784 577

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-784 577</b>
------------------------------------	-----------------



## Annen informasjon om sameiet

### 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 ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 20.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marit Kravec og Eva Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Søke kommunen om overtagelse av veien vår**

Styret utreder om det er fordelaktig å søke Rælingen kommune om overtagelse av Kvartsvegen. Resultatet av dette arbeidet legges fram for årsmøtet 2025.

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135 000.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Pål Svåre

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Eva Karlsen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Elisabeth Angel Olsen  
 Lisbeth Øyen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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