



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613787

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 588 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL UTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Ottar Sletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 11.07.2024

Organisasjonsnr: 848 588 482
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 018 432	973 280
Sum inntekter		1 018 432	973 280
Kostnader			
Lønnskostnad	1	55 909	41 013
Annen driftskostnad		1 063 108	1 535 548
Sum kostnader		1 261 605	1 706 750
Driftsresultat		-243 173	-733 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 918	3 077
Sum finansinntekter		8 918	3 077
Annen rentekostnad		189 928	102 722
Sum finanskostnader		189 928	102 722
Netto finans		-177 676	-96 425
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 595	-702 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 595	-702 926
Årsresultat		-420 849	-829 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-420 849	-829 894
Sum overføringer og disponeringer		-420 849	-829 894

Organisasjonsnr: 848 588 482
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	8 108 356	8 108 356
Sum varige driftsmidler		8 108 356	8 108 356
Sum anleggsmidler		8 108 356	8 108 356
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	7 360
Andre fordringer		47 064	70 033
Sum fordringer		49 064	77 393
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		406 785	364 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		406 785	364 855
Sum omløpsmidler		455 850	442 248
SUM EIENDELER		8 564 206	8 550 604
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 093 085	3 513 934
Sum opptjent egenkapital		3 093 085	3 513 934
Sum egenkapital		3 095 084	3 515 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 893 500	3 592 627

Øvrig langsiktig gjeld	3	1 314 000	1 314 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 207 500	4 906 627
Sum langsiktig gjeld		5 207 500	4 906 627
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		240 316	119 264
Skyldige offentlige avgifter		0	7 042
Annen kortsiktig gjeld		21 305	1 737
Sum kortsiktig gjeld		261 621	128 043
Sum gjeld		5 469 121	5 034 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 564 206	8 550 604
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		5 207 500	4 906 627

Organisasjonsnr: 848 588 482
AL UTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

0

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

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

RESULTATREGNSKAP 2023 Utsikten Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Felleskostnader		936 432	899 280	899 280	1 035 694
Andre driftsinntekter	2	82 000	74 000	72 000	72 000
SUM INNEKTER		1 018 432	973 280	971 280	1 107 694
KOSTNADER					
Lønn	1	0	13 945	2 000	2 000
Styrehonorar		49 000	22 000	22 000	49 000
Arbeidsgiveravgift		6 909	5 068	3 384	7 191
Strøm		39 510	37 384	38 400	43 000
Renhold		2 775	2 025	0	3 000
Vedlikehold bygg		615 020	1 145 626	60 000	400 000
Vedlikehold elektro		24 895	48 304	60 000	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg		115 818	37 986	60 000	60 000
Revisjonshonorar	0	10 500	9 500	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar		43 470	41 400	43 470	45 650
Årsavgift TV		139 813	128 164	137 800	150 500
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		37 821	32 371	38 850	46 200
Kommunale avgifter		159 901	155 988	210 000	190 000
Andre driftskostnader		10 173	20 989	20 000	20 000
SUM KOSTNADER		1 261 605	1 706 750	712 404	1 093 041
DRIFTSRESULTAT		-243 173	-733 470	258 876	14 653
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		8 918	3 077	1 200	9 000
Rentekostnader		189 928	102 722	177 900	219 000
Utbytte Gjensidige		3 334	3 220	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-177 676	-96 425	-176 700	-210 000
ÅRSRESULTAT		-420 849	-829 894	82 176	-195 347
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-420 849	-829 894	82 176	-195 347
SUM OVERFØRINGER		-420 849	-829 894	82 176	-195 347

BALANSE 2023 Utsikten Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	8 108 356	8 108 356
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		8 108 356	8 108 356
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	6 760
Andre restanser		2 000	600
Andre fordringer		47 064	70 033
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		406 785	359 779
Skattetrekk		0	5 076
SUM OMLØPSMIDLER		455 850	442 248
SUM EIENDELER		8 564 206	8 550 604

BALANSE 2023 Utsikten Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		3 513 934	3 513 934
Årets resultat		-420 849	0
SUM EGENKAPITAL		3 095 084	3 515 934
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	3 893 500	3 592 627
Borettsinnskudd	3	1 314 000	1 314 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 207 500	4 906 627
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 302	0
Leverandørgjeld		240 316	119 264
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		0	1 737
Annen kortsiktig gjeld		300	0
Offentlige avgifter		0	7 042
Påløpte renter		12 703	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 621	128 043
SUM GJELD		5 469 121	5 034 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 564 206	8 550 604
Pantestillelser		5 207 500	4 906 627

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ottar Sletten
Styreleder

Anne Torgunn Sundell
Styremedlem

Bjørg Rismoen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	314 205	1 229 472
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-420 849	-829 894
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	300 873	-85 373
B. Årets endring disponible midler	-119 976	-915 267
C. Disponible midler UB	194 228	314 205

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Utsikten Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det har ikke vært utbetalt lønn i perioden.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	72 000	72 000
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	2 000	2 000
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	8 000	0
Sum	-82 000	-74 000

Note 3 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	1 314 000	1 314 000
Sum	-1 314 000	-1 314 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Navn	Tidl avskrevet	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1986		8 074 000
Redskapsbod 2016		34 356
Sum bygninger		8 108 356

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken Moss
Låne nummer:	95377048882	95377041772
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	12.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	3 900 000	3 678 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 592 627
Avdrag i perioden:	6 500	3 592 627
Opptak i perioden:	3 900 000	0
Lånesaldo 31.12:	3 893 500	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377048882	8	197 811	1 582 488
	10	196 226	1 962 260
	2	174 377	348 754

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten Borettslag

Styreleder	Ottar Sletten (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Bjørg Rismoen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Anne Torgunn Sundell (sign.)	26.02.2024



Til generalforsamlingen i Utsikten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 26. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-26 16:23

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.