

# Utsiktsveien Borettslag

## Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 26.04.2022 kl. 18:00

Glenghuset, Dronningensgate 34, Sarspborg

*Det gjøres oppmerksom på at eventuelle smitteverntiltak som gjelder på møtetidspunktet må overholdes.*

**Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte.**

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

#### 2 Årsmelding for 2021

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2021

#### 4 Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Endring av vedtektene pkt. 5-1 (7) Andelseiers vedlikeholdsplikt

4.2 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene

4.3 Sak fra styret - Endring av vedtektene pkt. 5-1 (7)

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av to delegater med en varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

08.04.2022

**Styret i Utsiktsveien Borettslag**

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

## 1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

## 2. Årsmelding for 2021

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2021

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Sak fra andelseier - Endring av vedtektene pkt. 5-1 (7) Andelseiers vedlikeholdsplikt

Sak fra andelseierne Sissel og Arne Askerød:

*"Eksisterende vedtekt:*

*5. Vedlikehold*

*5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

*(7) Andelseiere kan montere og endre eksisterende markise så lenge fargen er grå eller beige. Det er ikke tillatt å montere gjenstander og/eller utføre endringer på terrasser, med unntak av å montere balkongflagg. (Endret 2021)*

*Foreslås endres til:*

*5. Vedlikehold*

*5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

*(7) Andelseiere kan montere og endre eksisterende markise så lenge fargen er grå eller beige. Det er ikke tillatt å montere gjenstander og/eller utføre endringer på terrasser, med unntak av å montere balkongflagg eller installering av varmepumpe. Ved installering av varmepumpe må dette søkes styret for å sikre at oppdaterte regler for installering og valg av varmepumpemodell blir i varetatt. Styret har ansvaret for å utforme og oppdatere regler for installering av varmepumpe.*

*Mvh*

*Sissel og Arne Askerød."*

**Styrets innstilling:** Styret har etter råd på e-post og telefon fra leverandør av fasadeplatene på veranda blitt anbefalt at det ikke installeres varmepumper. Fasadeplatene er ikke lagd for å tåle belastningen av en varmepumpe og evt gjennomføringshull vil gjøre at platene ikke får beveget seg og vil ta skade. Derfor vil styret avvise denne saken.

**Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer**

## **4.2 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene**

### **Eksisterende punkt 1.1:**

Borettslaget har p.t. 37 utendørs parkeringsplasser og 107 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. 6 av parkeringsplassene utendørs er forbeholdt leilighet 1, 39, 51, 65, 77 og 90, som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget. Disse ligger ut mot Utsiktsveien, og er merket med leil.nr.

4 plasser er dessuten reservert til elbil-lading (nærmest blokk 46).

### **Nytt punkt 1.1**

Borettslaget har p.t. 37 utendørs parkeringsplasser og 107 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. 6 av parkeringsplassene utendørs er forbeholdt leilighet 1, 39, 51, 65, 78 og 90, som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget. Disse ligger ut mot Utsiktsveien, og er merket med leil.nr.

4 plasser er dessuten reservert til elbil-lading (nærmest blokk 46).

**Forslag til vedtak:** Forslag til endring godkjennes.

## **4.3 Sak fra styret - Endring av vedtektene pkt. 5-1 (7)**

### **Eksisterende punkt 5-1 (7)**

Andelseiere kan montere og endre eksisterende markise så lenge fargen er grå eller beige. Det er ikke tillatt å montere gjenstander og/eller utføre endringer på terrasser, med unntak av å montere balkongflagg. (Endret 2021)

### **Nytt punkt 5-1 (7)**

Andelseiere må søke styret om godkjenning for å montere og endre eksisterende markise. Markisens farge skal være grå eller beige. Det er ikke tillatt å montere gjenstander og/eller utføre endringer på terrasser, med unntak av å montere balkongflagg.

**Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer**

**Forslag til vedtak:** Forslag til endring godkjennes.

## **5. Godtgjøring til styret**

## **6. Valg**

Styret har bestått av:

Styreleder, Robert Nordli  
Styremedlem, Harald Kringstad  
Styremedlem, Erna Dulovic  
Styremedlem, Monica Holmen  
Varamedlem, Gro-Linda Kobberstad  
Varamedlem, Frank Larsen

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Forslag: Robert Nordli (gj.valg)

### **6.2 Valg av styremedlem for 2 år**

Monica Holmen er på valg

Forslag: Monica Holmen (gj.valg)

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Forslag:

Linda Kobberstad (gj.valg)

Mats- André Buraas

### **6.4 Valg av valgkomite for 1 år**

### **6.5 Valg av to delegater med en varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

---

gir med dette fullmakt til:

---

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2022 i Utsiktsveien Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2022

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

### Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Dersom noen møter med flere fullmakter, vil alle fullmaktene bli avvist. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

# Årsmelding for Utsiktsveien Borettslag for 2021

Utsiktsveien Borettslag org.nr., 948517604 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Utsiktsveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 113 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

## Styret har bestått av

Styreleder, Robert Nordli  
Styremedlem, Harald Kringstad  
Styremedlem, Erna Dulovic  
Styremedlem, Monica Holmen  
Varamedlem, Gro-Linda Kobberstad  
Varamedlem, Frank Larsen

## Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.  
Revisorgruppen Østfold DA, org.nr. 979 180 934 er revisor.

## Ekstraordinær generalforsamling i 2021

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling på Alvimhaugen skole 11. oktober 2021. 25 andelseiere møtte, tilsammen 26 stemmeberettigede.

Agenda for ekstraordinær generalforsamling var revidering av vedtekter, parkeringsbestemmelser og ordensregler. I tillegg ble honorar til tidligere styreleder Torill Waage, sittende styreleder Robert Nordli og en korleksjon fra digital generalforsamling tatt opp til behandling.

I tillegg hadde vi foredrag av OBOS Prosjekt som fortalte og viste hvordan rørene i borettslaget ser ut og at det er på tide og begynne å tenke på rørfornyning i borettslaget.

## Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2021

- Installasjon av lyspullerter utenfor 46 og 48, og ny belysning rundt garasjeanlegg ved nr 44
- Reasfaltering av internvei foran 46 og 48
- Installasjon av 7 elbilladere på den store parkeringsplassen
- bygging av ny støttemur ved Spikerbukta bru og plantering
- installasjon av nytt callinganlegg (Defigo)
- installasjon av nye inngangsdører
- . Installasjon av pakkeboks fra Postnord
- Vask av utvendig fasade mot Utsiktsveien

- Målt radonverdier (dette blir jobbet videre med i 2022)

## Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2021

- Kartlegging av boder i fellesarealene.
- Oppfølging/service av garasjeporter.
- Videre oppfølging av vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt, herunder forberedende arbeider med rørinspeksjon. Rør har nå høy prioritet i styret pga skader og vanninntrenging på bad mm.
- Reforhandlet matteavtale med Elis (tidligere Berentsen).
- Styret vedtok og enveiskjøre internvei i retning fra 46 mot 50. Dette ser ut som har fungert bra.
- Oppfølging av eksterne leverandører (Øby Hage & Grønt og Rygge Renhold).
- Byttet strømleverandør fra Fortum til Polarkraft.
- Avtale med Norsk Brannvern ble sagt opp i januar og ny leverandør Brannverntjenesten Fredrikstad tok over høsten 2021.
- Trappeheiser i 44A og 50B (disse ble installert i januar 2022).
- Besvart henvendelser på telefon, mail og Facebook
- Sendt ut 3 nyhetsbrev med informasjon til beboere
- Oppdatert Facebook og hjemmeside jevnlig
- Kjøpt inn belysning og kranser til jul
- Behandlet søknader om dyrehold og godkjenning av nye andelseiere og fremleier.
- Innhentet tilbud og inngått avtaler på rammeavtale innen elektro og rørlegger

## Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Kartlegge og kamerakjøre rørstammer og bunnledninger i borettslaget. Rør har som sagt nå høy prioritet i borettslaget pga skader og vanninntrenging på bad i 2021/22.
- Innhente tilbud på nye takluker og få på plass dette da vi har trøbbel med disse ved vær og vind
- Innhente tilbud på lyspullerter foran nr 44 og sette opp dette etter forespørsel fra beboere
- Innhente tilbud på nødbelysning i fellesområdene og installere dette da fellesområdene blir mørke ved strøbrudd
- Forebyggende synssikring av trapper ihht vedlikeholdsnøkkelen
- Radonsikre leiligheter hvor det er målt høye radonverdier
- Kartlegge bodområdene i fellesarealene da det er beboere som mangler boder
- HMS kartlegging



- Fellesdugnad i borettslaget med vask av gesimser, terrasser, maling og beising mm.
- Innhente tilbud på rammeavtale innen bygg
- Innhente tilbud på nye garasjeporter som er anbefalt byttet ut i årene fremover pga mangel på deler og annen slitasje
- Forberedende arbeid/innhente informasjon vedrørende oppsett av solcellepaneler i borettslaget for å redusere strømkostnadene til borettslaget og for å være forberedt ved fremtidige strømkriser
- Følge opp våre eksterne leverandører
- Utarbeide årshjul som blir ett verktøy for styret i deres arbeid

## Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2022

## Resultatregnskap for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		4 193 232	3 918 996	4 193 300	4 325 000
Innkrevde kostnader finans		1 670 472	1 945 008	1 670 900	1 802 000
Innkrevde andre kostnader	1	535 620	513 924	535 000	592 000
Andre inntekter	2	3 394	1 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 402 718</b>	<b>6 378 928</b>	<b>6 399 200</b>	<b>6 719 000</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	3	155 358	106 453	168 500	138 000
Styrehonorar	4	185 000	212 500	155 000	155 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		47 991	36 652	45 700	41 400
Revisjonshonorar	5	8 750	8 625	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		230 994	230 994	231 000	231 000
Vaktmester		151 413	546 907	0	160 000
Renhold		154 065	36 424	232 000	165 000
Vedlikehold	6	1 519 280	1 256 813	1 225 000	570 000
Kabel TV		574 932	516 844	535 000	592 000
Forsikringer		317 858	298 836	320 000	350 000
Kommunale avgifter		927 738	797 425	840 000	968 000
Eiendomsskatt		427 864	427 864	440 000	428 000
Kostnader strøm, energi og fyring		515 593	248 170	400 000	400 000
Andre driftskostnader	7	202 460	75 682	65 500	62 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 419 295</b>	<b>4 800 189</b>	<b>4 666 700</b>	<b>4 269 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>983 423</b>	<b>1 578 739</b>	<b>1 732 500</b>	<b>2 449 600</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		37 239	38 249	0	0
Renteinntekter		355	5 571	0	0
Rentekostnader		500 860	636 363	570 200	772 600
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-463 266</b>	<b>-592 543</b>	<b>-570 200</b>	<b>-772 600</b>
<b>Resultat</b>		<b>520 157</b>	<b>986 196</b>	<b>1 162 300</b>	<b>1 677 000</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		520 157	986 196	0	0

## Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 12	16 614 000	16 614 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 614 000</b>	<b>16 614 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		39 066	42 801
Kundefordringer		-649	0
Andre fordringer	9	726 747	284 576
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 649 108	2 286 127
Konto for skattetrekk-bundne midler		7 936	15 504
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 422 208</b>	<b>2 629 007</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 036 208</b>	<b>19 243 007</b>

## Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		11 300	11 300
Opptjent egenkapital		-17 457 802	-17 977 959
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10, 11</b>	<b>-17 446 502</b>	<b>-17 966 659</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	30 112 572	31 240 696
Borettsinnskudd	13	5 486 000	5 486 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 598 572</b>	<b>36 726 696</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 489
Leverandørgjeld		851 667	439 022
Skyldig off. myndigheter		14 382	22 688
Påløpte renter		1 444	1 366
Annen kortsiktig gjeld	14	16 645	11 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>884 138</b>	<b>482 970</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 482 710</b>	<b>37 209 666</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 036 208</b>	<b>19 243 007</b>

Utsiktsveien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Robert Nordli  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Harald Kringstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monica Holmen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erna Dulovic  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

**Inntekter**  
Felleskostnadene innkreves månedlig.

**Klassifisering av balanseposter**  
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

**Varige driftsmidler**  
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

**Bygninger og tomter**  
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

**Fordringer**  
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

## Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2021	2020
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>2 146 037</b>	<b>2 238 730</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	520 157	986 196
Avdrag lån	-1 128 124	-1 078 889
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>-607 967</b>	<b>-92 693</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 538 070</b>	<b>2 146 037</b>
Omløpsmidler	2 422 208	2 629 007
Kortsiktig gjeld	-884 138	-482 970
<b>Disponible midler</b>	<b>1 538 070</b>	<b>2 146 037</b>

### Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2021	2020
3606 Kabel-TV	535 620	513 924
<b>Sum</b>	<b>535 620</b>	<b>513 924</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
3900 Andre inntekter	3 394	1 000
<b>Sum</b>	<b>3 394</b>	<b>1 000</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2021	2020
5000 Lønn til ansatte	138 713	95 048
5020 Feriepenger	16 646	11 406
<b>Sum</b>	<b>155 358</b>	<b>106 453</b>

Borettslaget har en ansatt i deltidsstilling i tillegg til at det betales ut for vaktmestertjenester etter timelister. Antall årsverk: 0,3. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjon(OTP).

### Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2021 gjelder for valgperioden 2020/2021.

### Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2021 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

### Note 6 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 Vedlikehold bygning	1 044 757	725 097
6603 Vedlikehold uteområde	450 695	457 028
6609 Egenandel forsikring	10 000	23 590
6612 Kostnader garasjer	13 828	51 097
<b>Sum</b>	<b>1 519 280</b>	<b>1 256 813</b>

Vedlikehold bygning omfatter bytte av varmekabler ute, byttet motorporter og inngangsdører, peiling luftlekkasje av Borg Radonsikring, utarbeidelse av vedlikeholdsplan, samt diverse annet forefallende vedlikeholdsarbeid.

Vedlikehold uteområde omfatter beskjæring bak blokker, asfaltering og fresearbeid, samt diverse annet vedlikehold.

Vedlikehold garasjer gjelder feiing og spyling av rør.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

## Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6490 Leie Container	6 225	26 195
6500 Verktøy og redskap	30 413	4 765
6550 Driftsmateriell	27 517	12 067
6800 Kontorrekvisita	781	4 282
6860 Kurs og konferanser	0	760
6900 Telefon	7 592	1 586
7090 Driftskostn. traktor;maskin	38 850	1 269
7400 Kontingent- fradragsberettiget	7 547	4 661
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	2 593	0
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	4 098
7770 Bank og kortgebyr	2 814	2 735
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 694	-1 776
7790 Andre driftskostnader	74 822	15 039
<b>Sum</b>	<b>202 460</b>	<b>75 682</b>

Konto 7790 består av erstatning for tømning av feil bod med kr. 45.459. Øvrige poster på kontoen: Kontingent Huseiernes landsforbund, byggesaksgebyr, julebord for styret og ansatte, julelys, drift og forbedring nettside, samt andre mindre anskaffelser.

## Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	1973
<b>Kostpris</b>	<b>16 614 000</b>

Tomt inngår i kostprisen. Tomten har Gnr. 1, Bnr. 2059. Kjøpt i 1972.

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

## Note 9 - Andre fordringer

	2021	2020
1592 Restanse garasjeinnskudd	0	500
1599 Andre kortsiktige fordringer	3 500	0
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	723 247	284 076
<b>Sum</b>	<b>726 747</b>	<b>284 576</b>

## Note 10 - Endringer egenkapital

	2021	2020
Egenkapital 01.01.	-17 966 659	-18 952 855
Årets resultat	520 157	986 196
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-17 446 502</b>	<b>-17 966 659</b>

## Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

## Note 12 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12137665490</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.75 %
Beregnet innfridd:	31.12.2043
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	33 300 000
Lånesaldo 01.01:	31 240 696
Avdrag i perioden:	1 128 124
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>30 112 572</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	325 282	3 252 820
	9	310 023	2 790 207
	18	299 713	5 394 834
	9	268 474	2 416 266
	20	254 143	5 082 860
	22	243 833	5 364 326
	5	236 822	1 184 110
	20	231 358	4 627 160

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

## Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1973 kr 5 486 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2940 Skyldige feriepenger	28 051	11 405
2941 Utbetalte feriepenger	-11 406	0
<b>Sum</b>	<b>16 645</b>	<b>11 405</b>

## Resultat og balanse med noter for Utsiktsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Utsiktsveien Borettslag**

Styreleder	Robert Nordli (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Monica Holmen (sign.)	13.03.2022
Styremedlem	Erna Dulovic (sign.)	13.03.2022
Styremedlem	Harald Kringstad (sign.)	13.03.2022

Til generalforsamlingen i  
Utsiktsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Utsiktsveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 520 157. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 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 borettslaget 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA  
Hundskinnveien 98  
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 979 180 934 MVA

[www.rg.no](http://www.rg.no)

Partnere:  
Kristen Grivi  
Kay Åge Minge

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 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>

Sarpsborg, 14. mars 2022

**Revisorgruppen Østfold DA**



Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor