

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Utsikten Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 24.05.2023 kl. 18:00
Sted: Kaféen i Landsåshallen

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i AL Utsikten Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.
- Man kan ikke ha fullmakt for mer enn 1 annen andelseier.

16.05.2023

Med vennlig hilsen
Styret i AL Utsikten Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 24.05.2023

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i AL Utsikten Borettslag onsdag 24.05.2023.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

AL Utsikten Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 24.05.2023 kl. 18:00

Sted: Kaféen i Landsåshallen

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite, miljøkomite og flaggansvarlig

5 LADEANLEGG FOR ELBILER

6 RENOVERINGSPROSJEKTET

7 UNDERTAK UNDER BALKONG PÅ FORSIDEN AV AKTUELLE LEILIGHETER

16.05.2023

Med vennlig hilsen

Styret i AL Utsikten Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: XX er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: XX er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: XX er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 15.05.2023

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Forslag til vedtak: XX er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling (24.05.2022) skal fastsettes.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 110.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 24.05.2022). Dette dekker både styrehonorar og godtgjørelse til komiteer/flaggansvarlig.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer, regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt, og velges for 2 år.

Forslag til vedtak: XX velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem.

Bente Pedersen, Linn Annie Nilsen og Martin Aas ble valgt i 2022 for 2 år, og er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: XX velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomitéen legger frem sitt forslag på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: XX velges til varamedlemmer for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite, miljøkomite og flaggansvarlig

Det skal det velges ny valgkomité, miljøkomité og flaggansvarlig for 1 år.

Valgkomitéen legger frem sitt forslag på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: XX velges til valgkomité for 1 år.

XX velges til miljøkomité for 1 år.

XX velges til flaggansvarlig for 1 år.

5. Ladeanlegg for elbiler

Det er kommet forslag om etablering av ladeplasser for elbiler i borettslaget.

Saken tas opp som diskusjonssak i generalforsamlingen.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag.

Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Styreleder har undersøkt alternativer for dette, og også diskutert saken med Bonord.

Etablering av nødvendig infrastruktur for lading på alle de forskjellige parkeringsplassene i borettslaget er såpass krevende og ikke minst kostbart, at dette er ikke et alternativ styret har gått noe videre med.

Styret ser for seg et felles ladeanlegg på gjesteparkeringen. Etter å ha hatt Noranett (tidligere Hålogaland Kraft Nett) på befaring, samt diskutert løsninger med et par ulike aktører, er alternativene som følger:

Vi kan bruke eksisterende kapasitet i fellesboden til lading av elbiler. Det er i dag en 1-faset 63A kurs der, som er tilstrekkelig for å lade inntil 10 biler samtidig, over natten. Ingen hurtiglading, men om det er færre biler til lading samtidig, vil disse lade fortere, da ladeanlegget fordeler strømtrekket på best mulig måte. Her vil da strekkes strøm fra fellesboden til 5 doble ladesøyler på gjesteparkeringen, plassert på siden mot 49-67, tilpasset avfallsanleggets plassering.

Estimert kostnad for anlegget er rundt 200.000 kroner, levert av ChargeUp med Zaptec bokser.

Dersom det skal hentes mer kapasitet (for hurtiglading, eller ytterligere biler samtidig), må det legges opp nye kabler fra trafoen lenger ned i gata (mellom nr. 9 og 67). Bare kablingen alene koster rundt 80.000 kroner, pluss avgifter og graving. Selve ladeanlegget vil komme i tillegg til dette. Kapasiteten pr nå er 9 ladere på 7Kw, men kapasiteten er ferskvare og status kan endre seg plutselig etter endret effektuttak fra trafoen.

Bonord anbefaler at laget eier anlegget selv, og ikke leaser/leier det av eksterne aktører.

Styret er positive til en etablering av ladeanlegg, men vil avvente dette til renoveringsprosjektet er ferdigstilt og alle kostnader knyttet til dette er kjent.

Forslag til vedtak: Etablering av ladeanlegg utsettes til renoveringsprosjektet er slutført.

6. Renoveringsprosjektet

Geir Svendsen fra Bonord informerer om status i prosjektet.

Diskusjonssak med mulighet for generelle spørsmål og svar, ikke i detalj for hver enkelt leilighet.

Forslag til vedtak: Informasjon tas til orientering.

7. Undertak under balkong på forsiden av aktuelle leiligheter

Det er kommet inn forslag om undertak under balkongene.

Bakgrunn:

Undertak under balkongene på forsiden (gjelder spesielt 49-67, men også dels 39-47 og muligens noe på 9-15.) er ikke tatt med i anbudet levert av PEAB. Disse platene har ikke vært med i anbudsdocumentene, noe som er en glipp fra arkitekt, styret og Bonord. Ingen har sett at disse ikke var tatt med, og følgelig er det ikke levert anbud på dette.

Det er utfordrende ved snø/regn at dette renner rett gjennom balkongen og ned på terrasse og ytterdør.

Det skal settes undertak under balkongene som har boder under, noe som gjelder 6 av leilighetene på 49-67.

Forslag:

De som har kjellerdør og som får boder under balkongene på baksiden får samme mengde undertak som størrelsen på undertak under balkongen på forsiden.

(Altså mindre undertak under balkongene med boder mot at det monteres undertak på forsiden på de som ikke har boder på baksiden.)

Forslag til vedtak: Etablering av takplater legges på vent grunnet prosjektets økonomi.

Årsmelding 2022 for AL Utsikten Borettslag

Generelle opplysninger

AL Utsikten Borettslag, org.nr.954385221, er lokalisert i Harstad kommune. Boligselskapet består av 30 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP588893. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. AL Utsikten Borettslag benytter HMS perm fra NBBL for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

AL Utsikten Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Svein Gregussen. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2022 er -27.807.799 kr.
Endring i disponible midler i 2022 er 320.174 kr.
Totale disponible midler pr 31.12.2022 er -26.121 kr.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret og komiteer

Styret har siden forrige ordinære generalforsamling bestått av:

Styreleder, Tom-Inge Nilsen
Styremedlem, Martin Aas
Styremedlem, Linn Annie Nilsen
Styremedlem, Bente Pedersen
Styremedlem, Gabrielle Vaeng
Revisor, Svein Mikael Gregussen
Varamedlem, Åsta Strand
Varamedlem, Sissel Nilssen
Varamedlem, Aina Nilssen
Varamedlem, Benedicte Kristensen

Flaggansvarlig har vært Egil Alvestad.

Miljøkomiteen har bestått av Tone Christoffersen og Aina Nilssen.

Valgkomiteen har bestått av Tone Christoffersen og Trude Ryland.

Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter hvor 36 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2022 arbeidet med følgende:

Pågående renoveringsprosjekt utført av PEAB og Solnes, med støtte fra Bonord. Det er gjennomført løpende byggherremøter med PEAB og Bonord underveis.

Purret på ferdigstilling av rørfornyng fra Entrepnor. I skrivende stund er ikke dokumentasjon mottatt og sluttbefaring gjennomført, men Entrepnor har nylig respondert med at de kommer tilbake til dato for sluttbefaringen. Det er samlet inn momenter fra beboerne til denne befaringen.

Styrets planer i 2023

Styret planlegger i 2023:

Å få gjennomført sluttbefaring og ferdigstilling av rørfornyng.

Fortsette med renoveringsprosjektet utført av PEAB og Solnes. Det forventes ferdigstilt på starten av 2024.

Vedlikehold av lekeplass/lekeapparater.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2023

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 430 000	2 430 000	2 190 000	2 790 000
Andre driftsinntekter	2	0	0	176 125	0
Sum inntekter		2 430 000	2 430 000	2 366 125	2 790 000
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	8 845	5 000	8 845	5 500
Styrehonorar	4	91 000	95 000	91 000	100 000
Revisjonshonorar	5	9 400	8 000	7 600	10 100
Forretningsførerhonorar		79 716	80 000	79 716	82 745
Konsulenttjenester	6	471 800	730 000	369 706	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	27 775 506	14 894 100	3 292 935	10 000
Annet vedlikehold	8	117 136	105 900	102 386	150 000
Kostnader TV/Internett		215 640	216 000	215 640	226 440
Forsikring	9	152 136	150 000	138 337	166 780
Kontingenter		9 000	9 000	10 548	9 000
Eiendomsavgift og renovasjon	10	478 678	460 000	417 862	450 674
Energi og brensel	11	10 695	35 000	13 679	13 000
Andre driftskostnader	12	46 702	70 000	48 324	75 500
Sum kostnader		29 466 254	16 858 000	4 796 578	1 304 740
Driftsresultat		-27 036 254	-14 428 000	-2 430 453	1 485 260
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	34 705	700	8 324	700
Finanskostnader	14	806 250	71 991	65 177	158 339
Resultat finansposter		-771 545	-71 291	-56 853	-157 639
Årets resultat		-27 807 799	-14 499 291	-2 487 305	1 327 621
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-27 807 799	0	-2 487 305	0
Sum disponeringer		-27 807 799	0	-2 487 305	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		-346 295	-346 295	3 286 225	-26 121
Periodens resultat		-27 807 799	-14 499 291	-2 487 305	1 327 621
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		7 124 587	0	-9 252 712	0
Avdrag på lån		-248 657	-268 698	-3 615 232	-236 680
Opptak av lån		21 252 043	17 465 045	11 722 730	0
Endring i disponible midler		320 174	2 697 057	-3 632 520	1 090 941
Sum disponible midler		-26 121	2 350 762	-346 295	1 064 820

Balanse desember 2022 AL Utsikten Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	15, 20	2 634 888	2 606 763
Tomter	16, 20	86 081	86 081
Rehabilitering	17, 20	2 100 000	9 252 712
Sum varige anleggsmidler		4 820 969	11 945 556
Sum anleggsmidler		4 820 969	11 945 556
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		7 000	6 500
Forskuddsfakturerte kostnader		19 358	16 692
Sum fordringer		26 358	23 192
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 189 465	1 518 759
Sum bankinnskudd og kontanter		2 189 465	1 518 760
Sum omløpsmidler		2 215 823	1 541 951
SUM EIENDELER		7 036 792	13 487 508

Balanse desember 2022 AL Utsikten Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital 01.01		-283 298	2 204 007
Årets endringer i egenkapital		-27 807 799	-2 487 305
Sum egenkapital 31.12	18	-28 088 097	-280 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	4 048 174	4 296 830
Byggelån	20, 21	28 474 772	7 222 730
Borettsinnskudd	19, 20	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld		32 882 946	11 879 560
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 232 253	1 875 862
Påløpne renter		1 418	840
Påløpne avdrag	20, 21	1 272	1 464
Annen kortsiktig gjeld		0	3 580
Gjeld finansieringsforetak		7 000	6 500
Sum kortsiktig gjeld		2 241 943	1 888 246
Sum gjeld		35 124 889	13 767 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 036 792	13 487 508

31.12.22

AL Utsikten Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tom-Inge Nilsen
Styreleder

Linn Annie Nilsen
Styremedlem

Martin Aas
Styremedlem

Gabrielle Vaeng
Styremedlem

Bente Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 914 840	1 914 880	1 715 880	2 168 541
Renter lån	58 680	58 600	45 360	158 339
TV - Internett	215 640	215 640	215 640	226 440
Avdrag lån	240 840	240 880	213 120	236 680
Sum	2 430 000	2 430 000	2 190 000	2 790 000

Borettslaget består av 30 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	0	176 125	0
Sum	0	0	176 125	0

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Andre honorarer	4 000	0	4 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 845	5 000	4 845	5 500
Sum	8 845	5 000	8 845	5 500

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Andre honorar er godtgjørelser til flaggansvarlig, valgkomitè og miljøkomitè.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	91 000	95 000	91 000	100 000
Sum	91 000	95 000	91 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	9 400	8 000	7 600	10 100
Sum	9 400	8 000	7 600	10 100

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttenester. Beløpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Teknisk rådgivning	471 800	730 000	369 706	5 000
Sum	471 800	730 000	369 706	5 000

Prosjektledelse fra Bonord vedrørende renoveringen.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	27 727 795	14 894 100	497	10 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	30 987	0	3 284 278	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	16 724	0	8 160	0
Sum	27 775 506	14 894 100	3 292 935	10 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	115 484	105 000	101 783	120 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 652	0	0	0
Annet vedlikehold	0	900	603	30 000
Sum	117 136	105 900	102 386	150 000

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	149 795	145 000	136 177	161 780
Premie sikringsfond felleskostnader	2 341	5 000	2 160	5 000
Sum	152 136	150 000	138 337	166 780

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	321 844	311 476	269 337	325 403
Eiendoms- og festeavgift	156 834	148 524	148 525	125 271
Sum	478 678	460 000	417 862	450 674

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	10 695	35 000	13 679	13 000
Sum	10 695	35 000	13 679	13 000

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Verktøy	0	12 000	13 936	5 000
Driftsmateriale	678	0	199	0
Datautstyr (hardware)	0	0	142	0
Kjøp/lisenser software	0	0	0	1 500
IT-tjenester	0	0	0	1 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	0	5 000
Kontorrekvisita	3 787	6 000	5 926	4 000
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	4 000
Elektronisk kommunikasjon	1 707	4 000	2 384	2 000
Andre reisekostnader	0	0	3 239	0
Styrekostnader	8 756	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 555	0	3 700	3 000
Bank og kortgebyrer	1 308	500	510	1 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 214	0	0	0
Andre driftskostnader	22 698	41 500	15 288	45 000
Sum	46 702	70 000	48 324	75 500

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	34 705	700	8 324	700
Sum	34 705	700	8 324	700

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	805 988	71 991	65 090	158 339
Andre rentekostnader	262	0	87	0
Sum	806 250	71 991	65 177	158 339

Note 15 - Bygninger

Kostpris 1962	1 488 859
Redskapsbod 1989	131 307
Parkeringsplass 1990	84 000
Etterisolering og snøfangere 1996	110 798
Asfaltering 1996	19 670
Røykvarslere 1997	12 096
Postkassestativ 1999	20 414
Etablering av fiber i borettslaget 2010	50 000
Grillbu 2004	47 845
Grillbu, montering strøm og lys 2009	73 206
Dypoppsamler for avfall 2011	100 000
Garasjer 2012	100 550
Lekeplass 2014	368 019
Oppgradering fiberanlegg 2022	28 125
Bokført verdi 31.12	2 634 888

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

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andeler i 2022:

Ingen omsetning i 2022

I 2021 ble det omsatt 5 leiligheter, gj.snittspris var kr 2 563 376,-

Note 16 - Tomt

Balanseført verdi tomt, gnr. 58 bnr. 360	86 081
---	---------------

Tomten er kjøpt i 1962.

Note 17 - Rehabilitering

Renovering - påløpt 2021	9 252 712
Renovering - påløpt 2022	20 571 334
Totalt pr 31.12	29 824 046
Estimert vedlikehold pr 31.12 - kostnadsført	-27 724 046
Sum estimert påkostning pr 31.12	2 100 000

Prosjektet omfatter drenering rundt alle bygg, nye inngangspartier, nye vindu, ytterdører, etterisolering og ny kledning og utskifting av taktekke.

Prosjektet forventes og være ferdig i mars-april 2024. Ved ferdigstilling vil det gjøres en endelig vurdering av vedlikehold/påkostning.

Note 18 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-283 298	2 204 007
Årets endringer i egenkapital	-27 807 799	-2 487 305
Sum egenkapital pr. 31.12.	-28 088 097	-280 298

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 borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	360 000	360 000
Sum	20	360 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	32 884 218	11 881 024
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 820 969	11 945 556

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på bokført gjeld og lånesaldo bank. Den totale husleia er beregnet å øke til ca 8 500 kr når renoveringsprosjektet er ferdig. Dette utgjør en økning på 2 000 kr pr leilighet pr måned fra nivå pr 31.12.21.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Byggelån til renovering av borettslaget	Refinansiering samt rørfornyning og tilhørende arbeid
Lånenummer:	15066882419	16363217722
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	3.93 %	4.26 %
Betingelser:	Byggelån med flytende rente + 1,5% margin. Rammeprovisjon 0,1%	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.03.2023	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	46 500 000	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	7 222 730	4 298 294
Avdrag i perioden:	0	248 849
Opptak i perioden:	21 252 043	0
Lånesaldo 31.12:	28 474 772	4 049 446

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15066882419	30	949 159	28 474 770
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363217722	30	134 982	4 049 460

Resultat og balanse med noter for AL Utsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Utsikten Borettslag

Styreleder	Tom-Inge Nilsen (sign.)	14.04.2023
Styremedlem	Martin Aas (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Linn Annie Nilsen (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Gabrielle Vaeng (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Bente Pedersen (sign.)	11.04.2023

Svein M. Gregussen

STATSAUTORISERT REVISOR
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
AL Utsikten Borettslag
9404 Harstad

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD

Boks 3164
9498 KANEBOGEN

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Utsikten Borettslag som viser et underskudd på kr. 27.807.799. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

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 avvirket.

AL Utsikten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING


Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Harstad, den 17. april 2023


Svein Gregussen
Statsautorisert revisor