



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 418 951
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BODØ PANORAMA BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: Prinsens gate 26
8003 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frank Tore Hauan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	10 581 904	8 861 195
Sum inntekter		10 581 904	8 861 196
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	360 122	343 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	47 658	52 072
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	4 441 894	3 593 156
Sum kostnader		4 849 674	3 989 152
Driftsresultat		5 732 230	4 872 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 194	27 521
Sum finansinntekter		46 194	27 521
Annen rentekostnad		5 567 421	4 047 522
Sum finanskostnader		5 567 421	4 047 522
Netto finans		-5 521 226	-4 020 001
Ordinært resultat før skattekostnad		211 003	852 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 003	852 041
Årsresultat		211 004	852 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,11,1 2	225 680 734	225 509 809
Maskiner og anlegg	10	831 523	231 056
Sum varige driftsmidler		226 512 257	225 740 865
Sum anleggsmidler		226 512 257	225 740 865
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		244 215	71 391
Andre fordringer		485 160	453 733
Sum fordringer		729 375	525 124
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	5 833 692	6 494 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 833 692	6 494 304
Sum omløpsmidler		6 563 068	7 019 427
SUM EIENDELER		233 075 325	232 760 292
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		9 400	9 400
Sum innskutt egenkapital		9 400	9 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-870 746	-1 081 750
Sum opptjent egenkapital		-870 746	-1 081 750
Sum egenkapital	14	-861 346	-1 072 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	145 176 098	145 176 098
Øvrig langsiktig gjeld	16	88 440 000	88 440 000
Sum annen langsiktig gjeld		233 616 098	233 616 098
Sum langsiktig gjeld		233 616 098	233 616 098
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 873	52 588
Skyldige offentlige avgifter		5 761	4 819
Annen kortsiktig gjeld		243 939	159 138
Sum kortsiktig gjeld		320 573	216 544
Sum gjeld		233 936 671	233 832 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 075 325	232 760 292
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	233 616 098	233 616 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 347788

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 418 951
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BODØ PANORAMA BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: Prinsens Gate 26, 28, 30, 32, 34,
36
8003 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frank Tore Hauan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



Organisasjonsnr: 988 418 951
BODØ PANORAMA BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	10 581 904	8 861 195
Sum inntekter		10 581 904	8 861 196
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	360 122	343 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	47 658	52 072
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	4 441 894	3 593 156
Sum kostnader		4 849 674	3 989 152
Driftsresultat		5 732 230	4 872 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 194	27 521
Sum finansinntekter		46 194	27 521
Annen rentekostnad		5 567 421	4 047 522
Sum finanskostnader		5 567 421	4 047 522
Netto finans		-5 521 226	-4 020 001
Ordinært resultat før skattekostnad		211 003	852 041
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 003	852 041
Årsresultat		211 004	852 043



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	145 176 098	145 176 098
Øvrig langsiktig gjeld	16	88 440 000	88 440 000
Sum annen langsiktig gjeld		233 616 098	233 616 098
Sum langsiktig gjeld		233 616 098	233 616 098
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 873	52 588
Skyldige offentlige avgifter		5 761	4 819
Annen kortsiktig gjeld		243 939	159 138
Sum kortsiktig gjeld		320 573	216 544
Sum gjeld		233 936 671	233 832 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 075 325	232 760 292
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	233 616 098	233 616 098



Organisasjonsnr: 988 418 951
BODØ PANORAMA BORETTSLAG 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



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



KPMG AS
Energihuset - Jernbaneveien 85
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bodø Panorama Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bodø Panorama Borettslag 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (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.

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.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 01.JIE-T4ZAV-K1B5B-3E625-F5B/IO-UFL0Q



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø, 14. mars 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-14 17:45:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 01JIE-T4ZAV-KTBSB-3E62S-F5B/O-UFLQQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022	Resultatregnskap	342 Bodø Panorama borettslag 1		
-------------------------	-------------------------	---------------------------------------	--	--

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 155 046	4 043 616	4 164 924	4 373 237
Innkrevde renter/avdrag		5 513 199	4 075 732	4 390 248	7 091 832
Leieinntekt lokaler		50 288	32 752	50 000	40 000
Strøm elbil		18 667	22 396	20 000	25 000
TV/Internett		725 304	685 824	780 580	806 800
Innbetaling til fremtidig vedlikehold		4 400	0	0	0
Andre driftsinntekter	1	115 000	875	0	0
SUM INNETEKTER		10 581 904	8 861 196	9 405 752	12 336 869
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	141 577	127 690	174 080	153 730
Styrehonorar	3	218 545	216 235	218 545	218 545
Revisjonshonorar	4	15 625	14 435	15 100	16 000
Andre honorarer		18 750	0	0	0
Forretningsførerhonorar		226 753	217 823	226 700	233 500
Tilleggskontrakter via Nobl	5	72 252	58 239	60 600	62 400
Løpende kontrakter	6	1 303 184	1 247 789	1 193 100	1 295 200
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	775 327	280 028	650 000	1 010 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	350 000	200 000
Forsikring		339 150	316 973	338 000	356 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		1 504 176	1 305 314	1 335 000	1 554 000
Energi		112 423	133 931	138 000	130 000
Andre driftsutgifter	8	74 254	18 624	37 400	37 300
Avskrivning driftsmidler	10	47 658	52 072	52 080	200 000
SUM KOSTNADER		4 849 674	3 989 152	4 788 605	5 466 675
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		5 732 230	4 872 044	4 617 147	6 870 194
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		46 194	27 521	50 000	30 000
Rentekostnader		5 567 421	4 047 522	4 390 248	7 091 832
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-5 521 226	-4 020 001	-4 340 248	-7 061 832
ARSRESULTAT		211 004	852 043	276 899	-191 638

Bodø Panorama borettslag 1



Årsregnskap 2022			
Balanse	342 Bodø Panorama borettslag 1		
	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	44 005	44 005
Bygninger	12	225 465 804	225 465 804
Andre anleggsmidler	9	170 925	0
Andre driftsmidler	10	831 523	231 056
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		226 512 257	225 740 865
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		182 170	2 194
Forskuddsbetalt Forsikring		302 990	279 857
Forskuddsbetalt Kabel-TV		0	171 682
Kundefordringer		244 215	71 391
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	5 833 692	6 494 304
Sum omløpsmidler		6 563 068	7 019 427
SUM EIENDELER		233 075 325	232 760 292

Bodø Panorama borettslag 1



Årsregnskap 2022	Balanse	342 Bodø Panorama borettslag 1	
-------------------------	----------------	---------------------------------------	--

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt Andelskapital		9 400	9 400
Annen egenkapital		-870 746	-1 081 750
Sum egenkapital	14	-861 346	-1 072 350
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	15	145 176 098	145 176 098
Borettsinnskudd	16	88 440 000	88 440 000
Sum langsiktig gjeld		233 616 098	233 616 098
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 796	0
Forskuddsbetalt andre fakturaer		1 782	1 215
Leverandørgjeld		70 873	52 588
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		5 761	4 819
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 533	11 418
Påløpne renter		73 073	12 673
Periodisert gjeld		4 141	0
Avsatt styrehonorar		117 906	117 906
Avsatt Strøm		23 708	15 926
Sum kortsiktig gjeld		320 573	216 544
Sum gjeld		233 936 671	233 832 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	17	233 616 098	233 616 098

Sted: _____, dato: _____

Frank Tore Hauan
Styreleder

Idunn Marie Thode
Styremedlem

Arne Lindberg
Styremedlem

Arne Jan Knudsen
Styremedlem

Ragnhild Martinsen
Styremedlem

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	6 802 883	5 916 364
B. Endring disponible midler		
Arets resultat	211 004	852 043
Tilbakeføring avskrivninger	47 658	52 072
Kjøp / salg anleggsmidler	-819 050	-17 595
B. Arets endringer disponible midler	-560 388	886 519
C. Disponible midler UB	6 242 495	6 802 883
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	6 563 068	7 019 427
- Kortsiktig gjeld	-320 573	-216 544
Disponible midler	6 242 495	6 802 883
- Avsetning til plasseringskonto	0	5 424 984

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3900 ANDRE DRIFTSINNEKTER	115 000	875
Sum	-115 000	-875



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn	80 639	88 093
5010 Timelønn	12 125	3 250
5020 Feriepenger	12 533	11 418
5050 Honorar	8 450	0
5400 Arbeidsgiveravgift	25 261	24 027
5401 Arb.avgift på løpte feriepenger	990	902
5435 Yrkesskadeforsikring	1 579	0
Sum	141 577	127 690

Borettslaget har to fast ansatte vaktmestere.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	218 545	212 800
5333 Avsatt styrehonorar inkl arb.giveravg.	0	3 435
Sum	218 545	216 235

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021-2022. Det er avsatt styrehonorar for 2. halvår 2022.

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	15 625	14 435
Sum	15 625	14 435

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 5 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	72 252	58 239
Sum	72 252	58 239

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:

- Jusavtale
- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nøkkeladministrasjon
- Avregning målere
- Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6360 Renhold	121 894	116 158
6395 Sommer- og vinterkostnader	27 157	22 431
6640 Periodisk vedlikehold	5 150	5 150
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 148 984	1 104 050
Sum	1 303 184	1 247 789

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	26 159	72 540
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	725 526	198 275
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	22 304	9 213
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 338	0
Sum	775 327	280 028

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

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6553 Lisenskostnader	1 164	1 164
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	47 717	0
6800 Kontorrekvisita	0	478
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	40	14
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 858	0
6890 Annen kontorkostnad	2 103	1 345
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 382	9 669
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 059	2 565
7000 Drivstoff	0	359
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	588	0
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	180	0
7420 Gave, fradragsberettiget	2 883	0
7720 Generalforsamling	8 653	1 257
7740 Øredifferanser	129	0
7770 Bank og kortgebyrer	234	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 763	0
7772 Andre gebyrer	502	0
8126 Gebyr	0	1 773
Sum	74 254	18 624

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 9 - Andre Anleggsmidler

	31.12.22	31.12.21
1190 ANDRE ANLEGGSMIDLER	170 925	0
Sum	170 925	0

Andre anleggsmidler kr. 170.925,- gjelder bom anskaffet i 2022 men som ikke kan registreres som eiendel før i 2023. Fra 2023 vil den finnes i note for Andre driftsmidler sammen med andre eiendeler som blir avskrevet.

Note 10 - Andre driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Snøfreser	Sykelstativ	Møbler uteplass	SØPPELANLEGG
Anskaffelseskost pr.01.01 :	150 000	17 595	34 063	22 000	382 785
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	150 000	17 595	34 063	22 000	382 785
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	150 000	6 452	34 063	22 000	210 531
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	11 144	0	0	172 254
Årets avskrivninger :	25 000	3 519	0	0	19 139
Anskaffelsesår :	2017	2021	2007	2007	2011
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid. Kr. 648.125,- som ikke er med i noten gjelder Ladeanlegg for elbiler del 2 som blir registrert som eiendel i 2023 når alle faktura og tilskudd er kommet.

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 11 - Tomt

Gebyr kr. 44.005,- for overføring av tomt i 2020.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 2006	225 416 122
Rehabilitering / påkostning 2007	30 635
Rehabilitering / påkostning 2008	19 047
Bokført verdi pr. 01.01.	225 465 804
Årets rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	225 465 804

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	1 653 449	1 014 057
1930 6428.05.15475	4 162 957	52 056
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK	3 471	3 207
1964 9775.40.74748/4509.28.64174	0	5 424 984
1966 FINANSKONTO	13 815	0
Sum	5 833 692	6 494 304

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekkskonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 14 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	9 400	9 400
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-1 081 750	-1 933 793
Årets resultat	211 004	852 043
Egenkapital 31.12	-861 346	-1 072 350

Negativ egenkapital

Balansen av 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 egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 15 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	67143539381	012305.SWAP
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2019	2013
Rentesats:	4.31 %	5.89 %
Betingelser:	Flytende 3 mnd Swap 4,92%+ margin nibor+ 1,17 margin. 0,97% til 28.06.2044. Avdrag starter 30/632 på deler av lånet.	
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	106 676 098	38 500 000
Lånesaldo 01.01:	106 676 098	38 500 000
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	106 676 098	38 500 000
Saldo 5 år frem i tid:	106 676 098	38 500 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 012305.SWAP	1	783 643	783 643
	1	783 306	783 306
	1	734 062	734 062
	1	733 388	733 388
	1	648 392	648 392
	1	631 528	631 528
	1	615 338	615 338
	1	614 664	614 664
	1	602 015	602 015
	1	598 137	598 137
	1	589 367	589 367
	1	580 598	580 598
	1	577 056	577 056
	1	564 071	564 071
	1	547 544	547 544
	1	547 207	547 207
	2	530 680	1 061 360
	4	530 342	2 121 368
	3	530 005	1 590 015
	1	521 910	521 910
	2	513 141	1 026 282
	1	509 599	509 599
	2	505 046	1 010 092
	2	496 951	993 902

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Pantegjeld

	1	494 590	494 590
	1	492 398	492 398
	1	479 750	479 750
	1	475 533	475 533
	1	471 317	471 317
	2	427 133	854 266
	1	418 701	418 701
	1	418 364	418 364
	3	410 269	1 230 807
	1	402 174	402 174
	3	401 837	1 205 511
	1	393 742	393 742
	1	393 405	393 405
	1	390 369	390 369
	1	390 032	390 032
	2	384 972	769 944
	1	381 600	381 600
	1	376 878	376 878
	1	376 540	376 540
	2	359 676	719 352
	1	347 871	347 871
	1	346 185	346 185
	2	342 812	685 624
	1	329 320	329 320
	1	324 261	324 261
	2	266 585	533 170
	1	258 153	258 153
	1	254 780	254 780
	1	250 058	250 058
	2	249 721	499 442
	1	246 348	246 348
	2	241 289	482 578
	1	237 916	237 916
	1	232 857	232 857
	1	217 679	217 679
	1	214 306	214 306
	4	212 620	850 480
	2	210 933	421 866
	3	209 247	627 741
	2	207 560	415 120
	1	204 188	204 188
	1	202 501	202 501
	1	197 442	197 442
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143539381	1	2 171 325	2 171 325
	1	2 170 390	2 170 390
	1	2 033 946	2 033 946
	1	2 032 077	2 032 077
	1	1 796 570	1 796 570
	1	1 749 842	1 749 842
	1	1 704 984	1 704 984
	1	1 703 114	1 703 114

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Pantegjeld

1	1 668 069	1 668 069
1	1 657 321	1 657 321
1	1 633 023	1 633 023
1	1 608 725	1 608 725
1	1 598 912	1 598 912
1	1 562 932	1 562 932
1	1 517 139	1 517 139
1	1 516 204	1 516 204
2	1 470 411	2 940 822
4	1 469 476	5 877 904
3	1 468 542	4 405 626
1	1 446 113	1 446 113
2	1 421 814	2 843 628
1	1 412 001	1 412 001
2	1 399 385	2 798 770
2	1 376 956	2 753 912
1	1 370 414	1 370 414
1	1 364 339	1 364 339
1	1 329 294	1 329 294
1	1 317 612	1 317 612
1	1 305 930	1 305 930
2	1 183 503	2 367 006
1	1 160 140	1 160 140
1	1 159 205	1 159 205
3	1 136 776	3 410 328
1	1 114 347	1 114 347
3	1 113 412	3 340 236
1	1 090 983	1 090 983
1	1 090 048	1 090 048
1	1 081 637	1 081 637
1	1 080 703	1 080 703
2	1 066 684	2 133 368
1	1 057 339	1 057 339
1	1 044 255	1 044 255
1	1 043 321	1 043 321
2	996 593	1 993 186
1	963 884	963 884
1	959 211	959 211
2	949 865	1 899 730
1	912 483	912 483
1	898 465	898 465
2	738 657	1 477 314
1	715 293	715 293
1	705 947	705 947
1	692 864	692 864
2	691 929	1 383 858
1	682 584	682 584
2	668 565	1 337 130
1	659 220	659 220
1	645 202	645 202
1	603 147	603 147
1	593 801	593 801

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Pantegjeld

4	589 128	2 356 512
2	584 456	1 168 912
3	579 783	1 739 349
2	575 110	1 150 220
1	565 765	565 765
1	561 092	561 092
1	547 074	547 074

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 145 176 098,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Bodø Panorama borettslag 1



Noter 342 Bodø Panorama borettslag 1 org.nr. 988418951

Note 16 - Borettsinnskudd

	2022
2280 BORETTSINNSKUDD	88 440 000
Sum	88 440 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 233 616 098,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 225 509 809,-.

Bodø Panorama borettslag 1



Resultat og balanse med noter for Bodø Panorama borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bodø Panorama borettslag 1

Styreleder	Frank Tore Hauan (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Idunn Marie Thode (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Arne Lindberg (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Arne Jan Knudsen (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Ragnhild Martinsen (sign.)	08.03.2023