



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 646 245  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANKTHANSHAUGEN  
PANORAMA  
Forretningsadresse: v/Anette Brennesvik  
Grønnegata 153  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Agio Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 971 366	1 927 608
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 971 366</b>	<b>1 927 608</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 340	64 740
Annen driftskostnad		1 051 323	680 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 113 663</b>	<b>745 718</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>857 703</b>	<b>1 181 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 818	14 085
Annen finansinntekt		113	2 248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 931</b>	<b>16 333</b>
Annen rentekostnad		603 495	814 320
Annen finanskostnad		412	618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>603 907</b>	<b>814 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-594 976</b>	<b>-798 605</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 727	383 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 923 474	52 923 474
Sum varige driftsmidler		52 923 474	52 923 474
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 923 474	52 923 474
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-12 193	6 821
Krav på innbetaling av selskapskapital		89 641	31 217
Sum fordringer		77 448	38 038
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 792 119	2 441 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 792 119	2 441 957
Sum omløpsmidler		2 869 567	2 479 995
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 793 041</b>	<b>55 403 469</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 300	2 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 801 545	2 538 818
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 801 545</b>	<b>2 538 818</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 803 845</b>	<b>2 541 118</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 630 000	52 820 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 190 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 820 000</b>	<b>52 820 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 820 000</b>	<b>52 820 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		167 420	37 890
Annen kortsiktig gjeld		1 776	4 460
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 196</b>	<b>42 350</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 989 196</b>	<b>52 862 350</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 793 041</b>	<b>55 403 468</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 818845

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 646 245  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANKTHANSHAUGEN  
PANORAMA  
Forretningsadresse: v/Anette Brennesvik  
Grønnegata 153  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Agio Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 14.10.2021



Organisasjonsnr: 988 646 245  
BORETTLAGET SANKTHANSHAUGEN  
PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 971 366	1 927 608
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 971 366</b>	<b>1 927 608</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 340	64 740
Annen driftskostnad		1 051 323	680 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 113 663</b>	<b>745 718</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>857 703</b>	<b>1 181 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 818	14 085
Annen finansinntekt		113	2 248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 931</b>	<b>16 333</b>
Annen rentekostnad		603 495	814 320
Annen finanskostnad		412	618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>603 907</b>	<b>814 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-594 976</b>	<b>-798 605</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		262 727	383 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>



Organisasjonsnr: 988 646 245  
BORETTSLAGET SANKTHANSHAUGEN  
PANORAMA

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 923 474	52 923 474
Sum varige driftsmidler		52 923 474	52 923 474
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 923 474	52 923 474
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-12 193	6 821
Krav på innbetaling av selskapskapital		89 641	31 217
Sum fordringer		77 448	38 038
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 792 119	2 441 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 792 119	2 441 957
Sum omløpsmidler		2 869 567	2 479 995
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 793 041</b>	<b>55 403 469</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 300	2 300
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 801 545	2 538 818
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 801 545</b>	<b>2 538 818</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 803 845</b>	<b>2 541 118</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 630 000	52 820 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 190 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>52 820 000</b>	<b>52 820 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>52 820 000</b>	<b>52 820 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	167 420	37 890
Annen kortsiktig gjeld	1 776	4 460
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>169 196</b>	<b>42 350</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 989 196</b>	<b>52 862 350</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>55 793 041</b>	<b>55 403 468</b>



Organisasjonsnr: 988 646 245  
BORETTSLAGET SANKTHANSHAUGEN  
PANORAMA

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP**

- alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**Note**

3

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

3

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

3

**Ytelser til revisjon**

**Note**

4

**Antall årsverk i regnskapsåret**



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

4

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Borettslaget Sankthanshaugen Panorama' årsregnskap som viser et overskudd på kr 262 727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Tromsø, 11. mars 2021  
Alfa Revisjon AS

*Anna Olsen*

Anna Olsen  
Statsautorisert revisor



044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama



## ÅRSREGNSKAP 2020

### 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655  
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

Organisasjonsnr: 988646245

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 971 366	1 927 608	2 004 408	1 549 542
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 971 366</b>	<b>1 927 608</b>	<b>2 004 408</b>	<b>1 549 542</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000	80 000
Personalkostnader	2	2 340	4 740	4 740	6 320
Vedlikehold	3	328 733	183 400	154 344	2 178 354
Kabel-TV/Internett		133 286	128 484	132 192	103 392
Renhold		12 000	0	0	8 200
Energi og brensel	4	6 857	8 192	16 464	15 000
Andre driftskostnader	5	331 625	182 510	196 548	216 968
Revisjonshonorar		6 808	6 676	5 844	5 985
Forretningsførerhonorar		43 080	42 024	43 080	44 153
Konsulenthonorar	6	106 057	5 625	0	0
Andre avg. pliktige honorarer		0	17 105	99 996	0
Forsikring		8 219	0	0	80 000
Kommunale avgifter	7	74 660	106 962	185 076	150 000
Kontingenter		0	0	0	11 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 113 664</b>	<b>745 718</b>	<b>898 284</b>	<b>2 899 372</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>857 703</b>	<b>1 181 890</b>	<b>1 106 124</b>	<b>-1 349 830</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter	8	8 931	16 333	16 968	3 359
Finanskostnader	9	603 907	814 938	884 892	400 194
<b>Netto finansposter</b>		<b>-594 976</b>	<b>-798 604</b>	<b>-867 924</b>	<b>-396 835</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>	<b>238 200</b>	<b>-1 746 665</b>
<b>Overføringer</b>					
Til annen egenkapital		262 727	383 285	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>262 727</b>	<b>383 285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

Balanse pr 31.12.2020

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	52 923 474	52 923 474
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 923 474</b>	<b>52 923 474</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 923 474</b>	<b>52 923 474</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-12 193	6 821
Andre kortsiktige fordringer	11	89 641	31 217
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 448</b>	<b>38 038</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 792 120	2 441 957
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 869 567</b>	<b>2 479 995</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 793 041</b>	<b>55 403 469</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		2 300	2 300
Annen egenkapital	13,14	2 801 545	2 538 818
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 803 845</b>	<b>2 541 118</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	27 370 000	28 560 000
Borettsinnskudd	16	24 260 000	24 260 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 190 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 820 000</b>	<b>52 820 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		167 420	37 890
Annen kortsiktig gjeld	17	1 776	4 460
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 196</b>	<b>42 350</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 989 196</b>	<b>52 862 350</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 793 041</b>	<b>55 403 469</b>



044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

**Balanse pr 31.12.2020**

TROMSØ, 31.12.2020  
044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

Anette Sundby Brennesvik  
Styrets leder

Björg Rita Kristiansen  
Styremedlem

Berit Steenstrup  
Styremedlem

Årsregnskap for 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

Organisasjonsnr: 988646245

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

### Noter til årsregnskapet

#### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Det er i 2020 omsatt 6 andeler i borettslaget.



## 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

### Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2020
Andel felleskostnader	986 757
Andre inntekter	60 124
Internett	45 736
Kabel-TV	86 294
Kapitalinntekter	595 076
Kapitalinntekter renter	197 380
<b>Sum Innkrevde felleskostnader</b>	<b>1 971 366</b>

### Note 2 Personalkostnader

	2020
Styrehonorar	60 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>60 000</b>
Arbeidsgiveravgift	2 340
<b>Personalkostnader</b>	<b>2 340</b>
<b>Sum Personalkostnader</b>	<b>62 340</b>

Boligselskapet har ingen faste ansatte.  
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 Vedlikehold

	2020
Brannanlegg	20 117
Driftsmaterialer	2 837
Elektro	43 185
Leie vaktmester	80 403
Malingsarbeid	32 950
Reparasjon og vedlikehold	105 855
Vedlikehold uteareal	7 049
Ventilasjonsanlegg	32 776
VVS	3 563
<b>Sum Vedlikehold</b>	<b>328 733</b>

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

### Note 4 Energi og brensel

	2020
Elektrisk energi	6 857
<b>Sum Energi og brensel</b>	<b>6 857</b>



## 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

### Note 5 Andre driftskostnader

	2020
Andre kostnader	2 450
Annen felleskostnad sameie	293 784
Bankgebyrer	3 587
Beboerportal	2 880
Kontingent HLF	1 490
Kurs	1 600
Leie container/søppelkjøring	8 866
Leie lokale	1 000
Porto	1 271
Skadedyrskontroll	7 144
Snøbrøyting	5 774
Velferd	1 439
Verktøy, utstyr m.m.	363
Øreavrunding	-24
<b>Sum Andre driftskostnader</b>	<b>331 625</b>

### Note 6 Konsulenthonorar

	2020
Honorar konsulent	106 057
<b>Sum Konsulenthonorar</b>	<b>106 057</b>

### Note 7 Kommunale avgifter

	2020
Renovasjon, vann, avløp o.l.	74 660
<b>Sum Kommunale avgifter</b>	<b>74 660</b>

### Note 8 Finansinntekter

	2020
Annen renteinntekt	8 818
Purregebyr/renter beboere	113
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>8 931</b>

### Note 9 Finanskostnader

	2020
Purregebyr/renter leverandører	412
Renter lån 9484.71.52200	603 495
<b>Sum Finanskostnader</b>	<b>603 907</b>



## 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

### Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	<b>2020</b>
Andre anleggsmidler	103 474
Bygninger	52 820 000
<b>Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>	<b>52 923 474</b>

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

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

Det var registrert 6 eierskifter i 2020.

### Spesifisering av Andre anleggsmidler

	<b>2020</b>
Kabel-TV-anlegg, tilgang 2005	50 400
Sykkelskur, tilgang 2008	53 074
<b>Sum Andre anleggsmidler</b>	<b>103 474</b>

### Note 11 Andre kortsiktige fordringer

	<b>2020</b>
Periodiserte kostnader	89 641
<b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>89 641</b>

### Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	<b>2020</b>
Bank 9484.07.34727	911
Driftskonto 7560.07.06527	543 062
Plasseringskonto 1503.02.57224	2 248 020
Skattekonto 7560.07.06535	127
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>2 792 120</b>

### Note 13 Egenkapital

Endring egenkapital	Andelskapital	Annenn egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 300	2 538 818	2 541 118
Årets resultat	0	262 727	262 727
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 300</b>	<b>2 801 545</b>	<b>2 803 845</b>



## 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

### Note 14 Disponible midler

	2020	2019
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>2 437 645</b>	<b>2 054 360</b>
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	262 727	383 285
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	0	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>262 727</b>	<b>383 285</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>2 700 372</b>	<b>2 437 645</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 869 567	2 479 995
Kortsiktig gjeld	169 196	42 350
<b>Disponible midler</b>	<b>2 700 372</b>	<b>2 437 645</b>

### Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

Handelsbanken 9484 71 52200

Renter 31.12.19: 1,40%, opptaksår 2015

Opprinnelig 2015

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

28 560 000

0

1 190 000

27 370 000

**SUM LANGSIKTIG GJELD**

**27 370 000**

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av lån. I 2020 har fellesgjelden knyttet til andel 22 i borettslaget blitt innfridd. Andelen av fellesgjelden utgjorde kr. 1 190 000,-. Fellesgjelden er fordelt på andelene i borettslaget iht. tabellen under:

Andel	Andel fellesgjeld
1	1,190,000
2	1,190,000
3	1,190,000
4	1,190,000
5	1,190,000
6	1,190,000
7	1,190,000
8	1,190,000
9	1,190,000
10	1,190,000
11	1,190,000
12	1,190,000
13	1,190,000
14	1,190,000
15	1,190,000
16	1,190,000
17	1,190,000

Årsregnskap for 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

Organisasjonsnr: 988646245

Dokumentet er elektronisk signert



## 044 - Borettslaget Sankthanshaugen Panorama

18	1,190,000
19	1,190,000
20	1,190,000
21	1,190,000
22	-
23	1,190,000
24	1,190,000
<b>SUM</b>	<b>27,370,000</b>

Lånet har avdragsfrihet til 01.07.2022. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når borettslaget begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe: estimatet forutsetter at avdrag og rentebetingelsene pr. 31.12. beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjonen som fremkommer av tabellen må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomiske planlegging eller investeringer.

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved først avdrag:

Antall andeler	Sum	Forventet økning
23	1 190 000	3 975

Det understrekes at felleskostnader i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunktet avdragene begynner å løpe. Det er borettslaget styre som bestemmer om felleskostnadene skal øke, og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

### Note 16 Pantstillelser

#### Gjeld sikret ved pant

	2020
Borettsinnskudd	24 260 000
Pantegjeld	28 560 000
<b>Sum Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>52 820 000</b>

#### Bokført verdi av pantsatte eiendeler

	2020
Bygninger/påkostninger	52 820 000
<b>Sum Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>52 820 000</b>

### Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2020
Påløpt rente	1 776
<b>Sum Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 776</b>



## ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS  
Amfi Pyramiden - Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen  
Tlf: +47 77 60 06 50  
Org.nr.: NO 974344432

Til  
**Alfa Revisjon AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Sankthanshaugen Panorama for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

### Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

### Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Medlemmer av Den norske Revisorforening

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

### **Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:**

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.20.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

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

---

Anette Sundby Brennesvik  
Styrets leder



## 044 - Årsregnsk...


Name Date  
**Kristiansen, Bjørg Rita** 2021-03-11

Identification

 Kristiansen, Bjørg Rita

Name Date  
**Brennesvik, Anette Sundby** 2021-03-11

Identification

 Brennesvik, Anette Sundby

Name Date  
**Steenstrup, Berit** 2021-03-10

Identification

 Steenstrup, Berit



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))