



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 642 319  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VERVEN PANORAMA  
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2  
4017 STAVANGER

### 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: Oddbjørn Sildelid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

### 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, 08.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 590 210	13 635 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 590 210</b>	<b>13 635 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	242 220	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	43 902	43 902
Annen driftskostnad	3,4	3 342 618	4 212 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 628 740</b>	<b>4 472 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 961 470</b>	<b>9 162 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 248</b>	<b>28 180</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 982 953</b>	<b>2 089 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 974 705</b>	<b>2 061 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 961 470</b>	<b>9 162 504</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 961 470</b>	<b>9 162 504</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>6 986 764</b>	<b>7 101 383</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	222 129 994	222 129 994
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	58 424	102 326
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>222 188 418</b>	<b>222 232 320</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>222 188 418</b>	<b>222 232 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		60 460	73 046
Andre fordringer		227 248	37 655
<b>Sum fordringer</b>		<b>287 708</b>	<b>110 701</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 452 731	1 977 423
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 452 731</b>	<b>1 977 423</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 740 439</b>	<b>2 088 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 928 857</b>	<b>224 320 444</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		12 600	12 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 600</b>	<b>12 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital		57 462 808	50 476 043
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>57 462 808</b>	<b>50 476 043</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>57 475 408</b>	<b>50 488 643</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	117 586 380	124 083 494
Øvrig langsiktig gjeld		49 384 000	49 384 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>166 970 380</b>	<b>173 467 494</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>166 970 380</b>	<b>173 467 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		374 200	159 837
Annen kortsiktig gjeld		108 870	204 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 069</b>	<b>364 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>167 453 449</b>	<b>173 831 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 928 857</b>	<b>224 320 444</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 388658

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 642 319  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VERVEN PANORAMA  
Forretningsadresse: Zetlitzveien 2  
4017 STAVANGER

#### 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: Oddbjørn Sildelid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

#### 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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 987 642 319  
BORETTSLAGET VERVEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 590 210	13 635 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 590 210</b>	<b>13 635 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	242 220	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	43 902	43 902
Annen driftskostnad	3,4	3 342 618	4 212 246
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 628 740</b>	<b>4 472 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 961 470</b>	<b>9 162 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 248</b>	<b>28 180</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 982 953</b>	<b>2 089 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 974 705</b>	<b>2 061 121</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 961 470</b>	<b>9 162 504</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>6 986 764</b>	<b>7 101 383</b>



Organisasjonsnr: 987 642 319  
BORETTSLAGET VERVEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	222 129 994	222 129 994
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	58 424	102 326
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>222 188 418</b>	<b>222 232 320</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>222 188 418</b>	<b>222 232 320</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		60 460	73 046
Andre fordringer		227 248	37 655
<b>Sum fordringer</b>		<b>287 708</b>	<b>110 701</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 452 731	1 977 423
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 452 731</b>	<b>1 977 423</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 740 439</b>	<b>2 088 124</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 928 857</b>	<b>224 320 444</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		12 600	12 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 600</b>	<b>12 600</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		57 462 808	50 476 043
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>57 462 808</b>	<b>50 476 043</b>

<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>57 475 408</b>	<b>50 488 643</b>
------------------------	---	-------------------	-------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7	117 586 380
Øvrig langsiktig gjeld		49 384 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>173 467 494</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>173 467 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		374 200
Annen kortsiktig gjeld		108 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>167 453 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 928 857</b>



Organisasjonsnr: 987 642 319  
BORETTSLAGET VERVEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

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

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## 434 Verven Panorama borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Sølgssinntekter		8 100	0	15 000
Innbetalt felleskostnader		12 499 128	13 111 642	12 699 733
Leieinntekt garasje		67 200	32 080	71 400
Tillegg felleskostnader		1 500	368 046	0
Andre driftsinntekter		540	121 211	0
Lading el-bil		13 742	2 463	10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 590 210</b>	<b>13 635 442</b>	<b>12 796 133</b>
<b>Kostnader</b>				
Styreonorar, lønn etc.	2	242 220	216 790	251 020
Avskrivninger	1	43 902	43 902	38 000
Forretningsføreronorar		141 756	168 436	145 294
Tilleggstjenester forretningsfører		4 813	10 652	5 000
Revisjonshonorar	3	10 930	7 031	7 300
Vaktmestertjenester		102 000	96 531	102 000
Drift og vedlikehold	4	1 078 238	924 500	1 210 000
TV og/eller internett		264 149	420 139	455 000
Forsikringer		192 089	200 539	200 000
Kommunale avgifter		1 130 204	1 083 048	1 250 000
Energi/strøm		380 554	1 262 159	500 000
Administrasjonskostnader		37 885	39 211	40 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 628 740</b>	<b>4 472 937</b>	<b>4 203 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 961 470</b>	<b>9 162 505</b>	<b>8 592 519</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		8 248	28 180	0
Rentekostnader		1 982 953	2 089 301	1 719 510
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>1 974 705</b>	<b>2 061 121</b>	<b>1 719 510</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>6 986 764</b>	<b>7 101 383</b>	<b>6 873 009</b>

## Årsregnskap



## 434 Verven Panorama borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	1	21 420 000	21 420 000
Bygninger	1	200 709 994	200 709 994
Andre driftsmidler	1	58 424	102 326
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>222 188 418</b>	<b>222 232 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		59 540	72 646
Andre leierestanser		920	400
Forskuddsbetalte kostnader		218 963	34 870
Erstatningsmessige skader		8 285	0
Andre fordringer		0	2 785
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 452 731	1 977 423
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 740 439</b>	<b>2 088 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 928 857</b>	<b>224 320 444</b>

## Balanse 2020



## 434 Verven Panorama borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		12 600	12 600
Opptjent egenkapital		57 462 808	50 476 043
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>57 475 408</b>	<b>50 488 643</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	117 586 380	124 083 494
Borettsinnskudd		44 484 000	44 484 000
Garasje innskudd		4 900 000	4 900 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>166 970 380</b>	<b>173 467 494</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		6 066	52 081
Andre forskuddsbetalte leier		0	80
Innbetalt strøm		859	0
Leverandørgjeld		374 200	159 837
Annen kortsiktig gjeld		101 945	152 309
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 069</b>	<b>364 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>167 453 449</b>	<b>173 831 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 928 857</b>	<b>224 320 444</b>

Stavanger 31.12.20

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Oddbjørn Sildelid  
Leder

\_\_\_\_\_  
Odd Eivind Solø Staalesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ruth Silje Nedrebø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Asbjørn Opsal  
Styremedlem

**Balanse 2020**



**Noter 434 Verven Panorama borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

**Fordringer**

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Anleggsmidler**

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

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

**Bygninger**

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

**Langsiktig gjeld**

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld.

**Inntekter**

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

**Disponible midler.**

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.



## Noter 434 Verven Panorama borettslag

### Note 1 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Takterrasse	Overvåkningsa 1	Overvåkningsl	Grill
Anskaffelseskost pr.01.01 :	199 300 000	21 420 000	1 409 994	242 500	54 926	50 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	199 300 000	21 420 000	1 409 994	242 500	54 926	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	242 500	38 448	23 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	199 300 000	21 420 000	1 409 994	0	16 478	26 667
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	10 985	10 000
Anskaffelsesår :	2006	2006	2018	2012	2017	2018
Antatt levetid i år :				5	5	5

#### Sittegruppe

Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	53 472
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 278
Årets avskrivninger :	22 917
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	3

### Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Styrehonorar	220 000	190 000
Arbeidsgiveravgift	22 220	26 790
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>242 220</b>	<b>216 790</b>

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter 434 Verven Panorama borettslag

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6360 Renhold	176 441	223 752
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	32 581	63 695
6600 Bygningmessig vedlikehold	401 861	260 765
6602 Vedlikehold VVS	114 734	42 277
6603 Drift/vedl.h. heis	114 903	103 738
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	20 735	92 469
6607 Vedlikehold garasjer	31 381	23 133
6609 Driftskostnader	69 505	7 892
6750 Vakthold, alarm og utrykning	95 400	81 225
6790 Andre fremmede tjenester	0	19 240
7075 Drift/vedlikeh. arb.maskiner	20 697	6 316
<b>Sum</b>	<b>1 078 238</b>	<b>924 500</b>

### Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>6 986 764</b>	<b>7 101 383</b>
Avdrag på lån	-6 497 114	-6 392 424
Tilbakeføring av avskrivning	43 902	43 902
<b>Endring disponible midler</b>	<b>533 552</b>	<b>752 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 740 439</b>	<b>2 088 124</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>483 069</b>	<b>364 307</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>2 257 369</b>	<b>1 723 817</b>

## Noter 434 Verven Panorama borettslag



## Noter 434 Verven Panorama borettslag

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.20	Arets resultat	Regnskap 31.12.19
Andelskapital	12 600	0	12 600
Egenkapital	57 462 808	6 986 765	50 476 043
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>57 475 408</b>	<b>6 986 765</b>	<b>50 488 643</b>

### Note 7 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>135511806</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	1.63 %
Betingelser:	Fastrenteavtalt til 01.11.2021
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	171 096 000
Lånesaldo 01.01:	124 083 494
Avdrag i perioden:	6 497 114
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>117 586 380</b>
Saldo 5 år frem i tid:	83 461 890

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 166 970 380 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 en bokført verdi på kr. 222 188 418



Resultat og balanse med noter for Verven Panorama borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Verven Panorama borettslag**

Styreleder	Oddbjørn Sildelid (sign.)	11.04.2021
Styremedlem	Ruth Silje Nedrebø (sign.)	11.04.2021
Styremedlem	Odd Eivind Solø Staalesen (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Jan Asbjørn Opsal (sign.)	06.04.2021



**KPMG AS**  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4064 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Verven Panorama borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Verven Panorama borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 986 764. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 International Standards on Auditing (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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene i årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

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

Pennneo Dokumentnr0kktet: 4Q4XW-MO7PD-X5MGS-GI4W0-741TU-JYSMS



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet. 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 representerer 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.

#### Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

#### Uttalelse om andre 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.

Stavanger, 12. april 2021  
KPMG AS

Monica Rosnes  
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."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-12 20:55:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4Q4XW-MO7PD-X5MGS-GI4W0-741TU-JYSMS

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/validate>



**KPMG AS**  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4064 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Verven Panorama borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Verven Panorama borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 986 764. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 International Standards on Auditing (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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene i årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

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

Pennneo Dokumentnr0kktet: 4Q4XW-MO7PD-X5MGS-GI4W0-741TU-JYSMS



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet. 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 representerer 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.

#### Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

#### Uttalelse om andre 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.

Stavanger, 12. april 2021  
KPMG AS

Monica Rosnes  
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."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-12 20:55:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4Q4XW-MO7PD-X5MGS-Gi4W0-741TU-JYSMS

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/validate>