



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 813 083
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVEA PANORAMA II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Rune Strandskogen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 130 400	1 131 600
Sum inntekter		1 130 400	1 131 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	38 317	36 017
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	388 260	363 476
Sum kostnader		426 577	399 491
Driftsresultat		703 823	732 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 861	686
Sum finansinntekter		3 861	686
Annen finanskostnad		307 213	217 803
Sum finanskostnader		307 213	217 803
Netto finans		-303 352	-217 117
Ordinært resultat før skattekostnad		400 471	514 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		400 471	514 990
Årsresultat		400 471	514 992
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		400 471	514 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	19 690 000	19 690 000
Maskiner og anlegg	8	45 539	50 695
Sum varige driftsmidler		19 735 539	19 740 695
Sum anleggsmidler		19 735 539	19 740 695
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		81 811	54 352
Sum fordringer		81 811	54 352
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		863 354	844 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 354	844 112
Sum omløpsmidler		945 165	898 464
SUM EIENDELER		20 680 704	20 639 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	3 819 391	3 418 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		3 819 391	3 418 920
Sum egenkapital	10	3 879 391	3 478 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	11 385 217	11 798 597
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	5 350 000	5 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 735 217	17 148 597
Sum langsiktig gjeld		16 735 217	17 148 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 326	6 681
Skyldige offentlige avgifter		47	444
Annen kortsiktig gjeld	14	2 724	4 517
Sum kortsiktig gjeld		66 096	11 642
Sum gjeld		16 801 313	17 160 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 680 704	20 639 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 536726

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 813 083
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVEA PANORAMA II BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Rune Strandskogen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 130 400	1 131 600
Sum inntekter		1 130 400	1 131 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	38 317	36 017
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	388 260	363 476
Sum kostnader		426 577	399 491
Driftsresultat		703 823	732 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 861	686
Sum finansinntekter		3 861	686
Annen finanskostnad		307 213	217 803
Sum finanskostnader		307 213	217 803
Netto finans		-303 352	-217 117
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		400 471	514 990
Årsresultat		400 471	514 992
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		400 471	514 992



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	9,13	19 690 000	19 690 000
Maskiner og anlegg			
	8	45 539	50 695
Sum varige driftsmidler			
		19 735 539	19 740 695
Sum anleggsmidler			
		19 735 539	19 740 695
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		81 811	54 352
Sum fordringer			
		81 811	54 352
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		863 354	844 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		863 354	844 112
Sum omløpsmidler			
		945 165	898 464
SUM EIENDELER			
		20 680 704	20 639 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
	10	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital			
		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	10	3 819 391	3 418 920
Sum opptjent egenkapital			
		3 819 391	3 418 920
Sum egenkapital			
	10	3 879 391	3 478 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	11,13	11 385 217	11 798 597



Øvrig langsiktig gjeld	12,13	5 350 000	5 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 735 217	17 148 597
Sum langsiktig gjeld		16 735 217	17 148 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 326	6 681
Skyldige offentlige avgifter		47	444
Annen kortsiktig gjeld	14	2 724	4 517
Sum kortsiktig gjeld		66 096	11 642
Sum gjeld		16 801 313	17 160 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 680 704	20 639 159



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



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



Disponible midler for Svea Panorama II Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	886 822	856 582
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	400 471	514 992
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 155	859
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-51 554
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-413 380	-434 057
C: Årets endring disponible midler	-7 754	30 240
D: Disponible midler 31.12.	879 068	886 822
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	879 068	886 822



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		426 384	433 584	426 400	512 000
Innkrevde felleskostnader renter		260 064	227 952	260 000	500 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		443 952	440 064	444 000	392 000
Salgsinntekter		0	30 000	0	0
Sum inntekter		1 130 400	1 131 600	1 130 400	1 404 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 449	5 139	5 300	5 600
Styre honorar	2	30 000	22 000	22 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 735	4 451	3 100	4 300
Forretningsfører honorar		35 118	34 098	35 200	36 600
Medlemskontigent		0	2 000	0	0
Kontigent NBBL		1 368	1 296	1 400	1 500
Sikringsfond felleskostnader		6 786	7 257	8 000	8 000
Andre tjenester	4	18 587	33 445	29 000	30 000
Andre lønnskostnader	3	3 582	9 566	0	0
Vedlikehold	5	19 238	21 187	100 000	80 000
Serviceavtaler		47 367	29 223	31 000	33 000
Kabel-tv		57 456	47 936	58 000	58 000
Forsikring		46 771	38 774	42 000	47 000
Kommunale avgifter		134 751	129 303	136 000	160 000
Energi, strøm		5 396	4 928	5 000	6 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		358	2 533	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		499	0	0	0
Andre driftskostnader	6	3 961	5 099	12 000	12 000
Bomiljø		0	399	1 000	1 000
Avskrivninger	7	5 155	859	4 000	5 200
Sum driftskostnader		426 577	399 491	493 000	518 700
Driftsresultat		703 823	732 109	637 400	885 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 861	686	0	8 000
Rentekostnad		307 213	217 803	260 000	500 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-303 352	-217 117	-260 000	-492 000
Årsresultat		400 471	514 992	377 400	393 300
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		400 471	514 992	0	0
Sum overføringer		400 471	514 992	0	0

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	19 690 000	19 690 000
Andre driftsmidler	8	45 539	50 695
Sum varige driftsmidler		19 735 539	19 740 695
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 735 539	19 740 695
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		81 811	54 352
Sum fordringer		81 811	54 352
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		863 354	844 112
Sum bankinnskudd og liknende		863 354	844 112
Sum omløpsmidler		945 165	898 464
SUM EIENDELER		20 680 704	20 639 159

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	3 819 391	3 418 920
Sum egenkapital	10	3 879 391	3 478 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	11 385 217	11 798 597
Borettsinnskudd	12, 13	5 350 000	5 350 000
Sum langsiktig gjeld		16 735 217	17 148 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 326	6 681
Skyldig off. myndigheter		47	444
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		332	0
Påløpne renter		2 392	0
Annen kortsiktig gjeld	14	0	4 517
Sum kortsiktig gjeld		66 096	11 642
Sum gjeld		16 801 313	17 160 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 680 704	20 639 159

Porsgrunn 31.12.2022
Svea Panorama II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Rune Strandskogen
Leder

Victoria Mørk Paulsen
Styremedlem

Solvår Kivle
Styremedlem

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte 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 borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 449	5 139
Sum	5 449	5 139

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	30 000	22 000
Sum	30 000	22 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	3 250	0
5102 Tidlønn	0	8 600
5150 Opptjente feriepenger	332	966
Sum	3 582	9 566

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	18 587	30 480
6799 Andre konsulenttjenester	0	2 965
Sum	18 587	33 445

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	13 310	9 464
6604 Vedlikehold uteanlegg	-4 072	1 723
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
Sum	19 238	21 187

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 705	924
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 608	1 542
7790 Andre kostnader	0	1 985
Sum	3 961	5 099

Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	5 155	859
Sum	5 155	859



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 554
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 554
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 015
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 539
Årets avskrivninger :	5 155
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 690 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 690 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 690 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	3 819 391	3 418 920
Sum	3 879 391	3 478 920

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26108519036
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	11 798 597
Avdrag i perioden:	413 380
Lånesaldo 31.12:	11 385 217
Saldo 5 år frem i tid:	9 457 839

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	1 038 275	3 114 825
	1	1 010 734	1 010 734
	3	928 113	2 784 339
	4	900 572	3 602 288
	1	873 032	873 032

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	5 350 000	5 350 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 385 217	11 798 597
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	16 735 217	17 148 597

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Pr 31.12.22

Pr31.12.21

Note 13 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

19 690 000

19 690 000

Sum

19 690 000

19 690 000

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper	0	4 517
Sum	0	4 517

Svea Panorama II Borettslag



Resultat og balanse med noter for Svea Panorama II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svea Panorama II Borettslag

Styreleder	Rune Strandskogen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Solvår Kivle (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Victoria Mørk Paulsen (sign.)	19.04.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag 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 og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 20.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: BEMH7-0HJC3-TA6Y8-M6MXE-MOAOG-K45OX



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-20 14:53:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BEMH7-OHJC3-TA6Y8-M6MXE-MOAOG-K45OX

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>



Styret i Svea Panorama II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Gråtenmoen bydelshus

Onsdag 10.05.2023 kl. 17:00

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Ingens saker mottatt

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Svea Panorama II Borettslag for 2022

Generell informasjon

Svea Panorama II Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Rune Strandskogen, Drangedalsveien 1533
Styremedlem, Solvår Kivle, Olaf Ryes gate 33
Styremedlem, Victoria Mørk Paulsen, Olaf Ryes gate 35
Varamedlem, Åse Berit Heibø Johansen, Olaf Ryes gate 39
Varamedlem, Christer Lertrø, Olaf Ryes gate 45

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 5 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Problematikk rundt søppelboden og ny ordning

Vedlikeholdsplan-arbeidet startet opp

Jobbe videre med vedlikehold av bygningsmassen, samt holde uteområdene i orden, og se på mulighetene for forbedring

Klage på måking og strøing

Fortsettelse av skjeggkre bekjemping

Dugnad

Møter med sameiet Svea Panorama

Fremtidsplaner

Fortsette arbeidet med vedlikeholdsplanen.

Jobbe videre med vedlikehold av bygning og vårt uteområde



Jobbe for et godt og inkluderende bomiljø

Fortsette samarbeidet angående fellesområder med sameidet Svea Panorama

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2023



Disponible midler for Svea Panorama II Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	886 822	856 582
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	400 471	514 992
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 155	859
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-51 554
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-413 380	-434 057
C: Årets endring disponible midler	-7 754	30 240
D: Disponible midler 31.12.	879 068	886 822
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	879 068	886 822



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		426 384	433 584	426 400	512 000
Innkrevde felleskostnader renter		260 064	227 952	260 000	500 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		443 952	440 064	444 000	392 000
Salgsinntekter		0	30 000	0	0
Sum inntekter		1 130 400	1 131 600	1 130 400	1 404 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 449	5 139	5 300	5 600
Styre honorar	2	30 000	22 000	22 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 735	4 451	3 100	4 300
Forretningsfører honorar		35 118	34 098	35 200	36 600
Medlemskontigent		0	2 000	0	0
Kontigent NBBL		1 368	1 296	1 400	1 500
Sikringsfond felleskostnader		6 786	7 257	8 000	8 000
Andre tjenester	4	18 587	33 445	29 000	30 000
Andre lønnskostnader	3	3 582	9 566	0	0
Vedlikehold	5	19 238	21 187	100 000	80 000
Serviceavtaler		47 367	29 223	31 000	33 000
Kabel-tv		57 456	47 936	58 000	58 000
Forsikring		46 771	38 774	42 000	47 000
Kommunale avgifter		134 751	129 303	136 000	160 000
Energi, strøm		5 396	4 928	5 000	6 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		358	2 533	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		499	0	0	0
Andre driftskostnader	6	3 961	5 099	12 000	12 000
Bomiljø		0	399	1 000	1 000
Avskrivninger	7	5 155	859	4 000	5 200
Sum driftskostnader		426 577	399 491	493 000	518 700
Driftsresultat		703 823	732 109	637 400	885 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 861	686	0	8 000
Rentekostnad		307 213	217 803	260 000	500 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-303 352	-217 117	-260 000	-492 000
Årsresultat		400 471	514 992	377 400	393 300
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		400 471	514 992	0	0
Sum overføringer		400 471	514 992	0	0

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	19 690 000	19 690 000
Andre driftsmidler	8	45 539	50 695
Sum varige driftsmidler		19 735 539	19 740 695
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 735 539	19 740 695
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		81 811	54 352
Sum fordringer		81 811	54 352
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		863 354	844 112
Sum bankinnskudd og liknende		863 354	844 112
Sum omløpsmidler		945 165	898 464
SUM EIENDELER		20 680 704	20 639 159

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	3 819 391	3 418 920
Sum egenkapital	10	3 879 391	3 478 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	11 385 217	11 798 597
Borettsinnskudd	12, 13	5 350 000	5 350 000
Sum langsiktig gjeld		16 735 217	17 148 597
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 326	6 681
Skyldig off. myndigheter		47	444
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		332	0
Påløpne renter		2 392	0
Annen kortsiktig gjeld	14	0	4 517
Sum kortsiktig gjeld		66 096	11 642
Sum gjeld		16 801 313	17 160 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 680 704	20 639 159

Porsgrunn 31.12.2022
Svea Panorama II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Rune Strandskogen
Leder

Victoria Mørk Paulsen
Styremedlem

Solvår Kivle
Styremedlem

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte 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 borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 449	5 139
Sum	5 449	5 139

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	30 000	22 000
Sum	30 000	22 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	3 250	0
5102 Tidlønn	0	8 600
5150 Opptjente feriepenger	332	966
Sum	3 582	9 566

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	18 587	30 480
6799 Andre konsulenttjenester	0	2 965
Sum	18 587	33 445

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	13 310	9 464
6604 Vedlikehold uteanlegg	-4 072	1 723
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
Sum	19 238	21 187

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 705	924
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 608	1 542
7790 Andre kostnader	0	1 985
Sum	3 961	5 099

Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	5 155	859
Sum	5 155	859



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 554
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 554
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 015
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 539
Årets avskrivninger :	5 155
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 690 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 690 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 690 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	3 819 391	3 418 920
Sum	3 879 391	3 478 920

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26108519036
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	11 798 597
Avdrag i perioden:	413 380
Lånesaldo 31.12:	11 385 217
Saldo 5 år frem i tid:	9 457 839

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	1 038 275	3 114 825
	1	1 010 734	1 010 734
	3	928 113	2 784 339
	4	900 572	3 602 288
	1	873 032	873 032

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	5 350 000	5 350 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 385 217	11 798 597
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	16 735 217	17 148 597

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Pr 31.12.22

Pr31.12.21

Note 13 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

19 690 000

19 690 000

Sum

19 690 000

19 690 000

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper	0	4 517
Sum	0	4 517

Svea Panorama II Borettslag



Resultat og balanse med noter for Svea Panorama II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svea Panorama II Borettslag

Styreleder	Rune Strandskogen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Solvår Kivle (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Victoria Mørk Paulsen (sign.)	19.04.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag 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 og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 20.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: BEMH7-0HJC3-TA6Y8-M6MXE-MOAOG-K45OX



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-20 14:53:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BEMH7-OHJC3-TA6Y8-M6MXE-MOAOG-K45OX

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>