



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Vigdis Sofie Vik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 497 600	1 404 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 497 600</b>	<b>1 404 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	30 807	34 230
Annen driftskostnad	1,3,4,5	955 457	590 598
<b>Sum kostnader</b>		<b>986 264</b>	<b>624 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 336</b>	<b>779 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		20 789	17 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 789</b>	<b>17 098</b>
Annen finanskostnad		599 269	520 708
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>599 269</b>	<b>520 708</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578 480</b>	<b>-503 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 562</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,11	19 690 000	19 690 000
Maskiner og anlegg	6	35 229	40 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 554	92 444
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 554</b>	<b>92 444</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		423 211	789 988
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>423 211</b>	<b>789 988</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 766</b>	<b>882 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	4 027 808	4 094 952



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 027 808</b>	<b>4 094 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>4 087 808</b>	<b>4 154 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	10 732 698	11 047 104
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	5 350 000	5 350 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 268	57 539
Annen kortsiktig gjeld		3 220	3 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 488</b>	<b>60 760</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 152 186</b>	<b>16 457 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 526540

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: Vigdis Sofie Vik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 992 813 083  
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 497 600	1 404 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 497 600</b>	<b>1 404 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	30 807	34 230
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	955 457	590 598
<b>Sum kostnader</b>		<b>986 264</b>	<b>624 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 336</b>	<b>779 172</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		20 789	17 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 789</b>	<b>17 098</b>
Annen finanskostnad		599 269	520 708
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>599 269</b>	<b>520 708</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578 480</b>	<b>-503 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 562</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>



Organisasjonsnr: 992 813 083  
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	7,11	19 690 000	19 690 000
Maskiner og anlegg			
	6	35 229	40 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		91 554	92 444
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>91 554</b>	<b>92 444</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		423 211	789 988
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>423 211</b>	<b>789 988</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>514 766</b>	<b>882 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
	8	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
	8	4 027 808	4 094 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
		<b>4 027 808</b>	<b>4 094 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>			
	8	<b>4 087 808</b>	<b>4 154 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	9,11	10 732 698	11 047 104



Øvrig langsiktig gjeld	10,11	5 350 000	5 350 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 268	57 539
Annen kortsiktig gjeld		3 220	3 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 488</b>	<b>60 760</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 152 186</b>	<b>16 457 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>



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. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	821 672	879 068
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-67 144	275 561
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 155	5 155
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-314 406	-338 113
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-376 395</b>	<b>-57 396</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>445 277</b>	<b>821 672</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>445 277</b>	<b>821 614</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		552 528	512 064	552 600	624 400
Innkrevde felleskostnader renter		620 064	499 968	620 000	620 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		325 008	391 968	325 000	325 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 497 600</b>	<b>1 404 000</b>	<b>1 497 600</b>	<b>1 569 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 400	7 140	8 400	8 800
Styrehonorar	2	27 000	30 000	30 000	32 400
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 807	4 230	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		38 808	37 170	38 000	40 000
Kontigent NBBL		1 440	1 440	1 500	1 600
Sikringsfond felleskostnader		5 990	8 424	9 000	6 300
Vaktmester tjenester		14 039	27 587	30 000	30 000
Sommer og vinterkostnader		12 573	0	0	0
Vedlikehold	3	537 148	191 070	123 000	217 000
Serviceavtaler		34 892	33 303	0	0
Kabel-tv		62 256	59 616	60 000	65 000
Forsikring		55 667	48 962	53 000	63 000
Kommunale avgifter		162 443	160 391	175 000	175 000
Energi, strøm		4 902	6 253	7 000	7 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 657	283	0	0
Andre driftskostnader	4	8 821	2 916	12 000	12 000
Bomiljø		1 266	888	1 000	1 000
Avskrivninger	5	5 155	5 155	5 200	5 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>986 264</b>	<b>624 828</b>	<b>557 400</b>	<b>668 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 336</b>	<b>779 172</b>	<b>940 200</b>	<b>900 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		20 789	17 098	18 000	13 000
Rentekostnad		599 269	520 708	620 000	582 907
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-578 480</b>	<b>-503 610</b>	<b>-602 000</b>	<b>-569 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>	<b>338 200</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-67 144	275 561	338 200	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>	<b>338 200</b>	<b>0</b>

Svea Panorama II Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 11	19 690 000	19 690 000
Andre driftsmidler	6	35 229	40 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre leierestanser		0	35
Andre fordringer		0	58
Periodisert kostnad		91 554	92 351
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 554</b>	<b>92 444</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		423 211	789 988
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>423 211</b>	<b>789 988</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 766</b>	<b>882 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>

Svea Panorama II Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	60 000	60 000
Oppjent egenkapital	8	4 027 808	4 094 952
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>4 087 808</b>	<b>4 154 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	10 732 698	11 047 104
Borettsinnskudd	10, 11	5 350 000	5 350 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 268	57 539
Påløpne renter		3 220	3 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 488</b>	<b>60 760</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 152 186</b>	<b>16 457 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Svea Panorama II Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Solvår Kivle  
Leder

\_\_\_\_\_  
Gro Kårstein Rundhovde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Aadalen  
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 regnskapskikk.

#### 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.



## Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 400	7 140
<b>Sum</b>	<b>8 400</b>	<b>7 140</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	27 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>27 000</b>	<b>30 000</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	460 090	191 070
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	77 058	0
<b>Sum</b>	<b>537 148</b>	<b>191 070</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	0	456
7720 Generalforsamling	1 978	919
7770 Bank og kortgebyrer	1 720	1 541
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	5 123	0
<b>Sum</b>	<b>8 821</b>	<b>2 916</b>

### Note 5 - 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 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	5 155	5 155
<b>Sum</b>	<b>5 155</b>	<b>5 155</b>



## Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

### Note 6 - 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:	16 325
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 229
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 7 - 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.

### Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	4 027 808	4 094 952
<b>Sum</b>	<b>4 087 808</b>	<b>4 154 952</b>



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

**Note 9 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Telemark</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26108519036</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	11 047 104
Avdrag i perioden:	314 406
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 732 698</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 880 658

**Pantegjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	978 768	2 936 304
	1	952 806	952 806
	3	874 920	2 624 760
	4	848 958	3 395 832
	1	822 996	822 996

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



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

**Note 10 - Borettsinnskudd**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
<b>Sum</b>	<b>5 350 000</b>	<b>5 350 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 11 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	10 732 698	11 047 104
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
<b>Sum</b>	<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	19 690 000	19 690 000
<b>Sum</b>	<b>19 690 000</b>	<b>19 690 000</b>



Resultat og balanse med noter for Svea Panorama II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Svea Panorama II Borettslag**

Styreleder	Solvår Kivle (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Trond Aadalen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Gro Kårstein Rundhovde (sign.)	07.04.2025



## Styret i Svea Panorama II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Gråtenmoen bydelshus

Mandag 12 mai 2025 kl.18.00

### 1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)
- 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 (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Godkjenning av årsregnskap

### 4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Følgende honorar til styret er utbetalt i 2024

Styreleder 18000

styremedlem 6000

styremedlem 6000

styremedlem Trond Aadalen har utført maling av bygningene utover felles dugnad og skal ha betalt for denne jobben kr 2500

**Forslag til vedtak:** Trond Aadalens styrehonorar økes fra kr.6000 til 8500

I tillegg godtgjøres styret som foreslått kr 18 000,- til leder og kr 6 000,- styremedlem på linje med 2024



**5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres

forslag til nytt styre

styreleder Vigdis Sofie Vik

styremedlem Runar Lyseng

styremedlem Madeleine Karlskås Andersen

varamedlemmer er åpent

**6. Valg av valgkomite**

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

Ingen 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 2024

### 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, Solvår Kivle, Olaf Ryes gate 33  
Styremedlem, Trond Aadalen, Olaf Ryes gate 49  
Styremedlem, Gro Kårstein Rundhovde, Olaf Ryes gate 35  
Varamedlem, Åse Berit Heibø Johansen, Olaf Ryes gate 39  
Varamedlem, Irene Elisabeth Darjes Aadalen, Olaf Ryes gate 49

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor        protokolerter saker har vært behandlet. Herav 4 sak om godkjenning av andelseiere samt        saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Det er utført store utvendige utbedringer/ vedlikehold av begge bygningene av Amax bygg.

det er installert vannstoppere i alle 12 leilighetene.

det er kjøpt inn en høytrykkspyler

Styret har behandlet søknad om dyrehold

styret har behandlet søknad om å drive hundeoppdrett

styret har diskutert revurdering av rotte/ musefellene som er utplassert ved bygningene da denne avtalen er veldig kostbar

styret har diskutert nødvendigheten av å beise/ male bygningene i år

### Fremtidsplaner

For å unngå store reparasjoner/ utbedringer bør bygningene inspiseres hvert år. Det bør lages en avtale med Amax bygg som nå kjenner bygningene godt slik at viktige ting tas



med en gang

Det må jobbes videre med planlegging av vask/ maling av bygningene.

Regler for vårt borettslag bør sammenfattes og leveres til alle beboere, spesielt viktig er det i forbindelse med nyinnflyttede. Slik unngår vi mange misforståelser

Det må sjekkes andre billigere alternativer til rotte/ muse fellene

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025



## Disponible midler for Svea Panorama II Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	821 672	879 068
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-67 144	275 561
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 155	5 155
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-314 406	-338 113
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-376 395</b>	<b>-57 396</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>445 277</b>	<b>821 672</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>445 277</b>	<b>821 614</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		552 528	512 064	552 600	624 400
Innkrevde felleskostnader renter		620 064	499 968	620 000	620 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		325 008	391 968	325 000	325 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 497 600</b>	<b>1 404 000</b>	<b>1 497 600</b>	<b>1 569 400</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 400	7 140	8 400	8 800
Styrehonorar	2	27 000	30 000	30 000	32 400
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 807	4 230	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		38 808	37 170	38 000	40 000
Kontigent NBBL		1 440	1 440	1 500	1 600
Sikringsfond felleskostnader		5 990	8 424	9 000	6 300
Vaktmesterjenester		14 039	27 587	30 000	30 000
Sommer og vinterkostnader		12 573	0	0	0
Vedlikehold	3	537 148	191 070	123 000	217 000
Serviceavtaler		34 892	33 303	0	0
Kabel-tv		62 256	59 616	60 000	65 000
Forsikring		55 667	48 962	53 000	63 000
Kommunale avgifter		162 443	160 391	175 000	175 000
Energi, strøm		4 902	6 253	7 000	7 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 657	283	0	0
Andre driftskostnader	4	8 821	2 916	12 000	12 000
Bomiljø		1 266	888	1 000	1 000
Avskrivninger	5	5 155	5 155	5 200	5 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>986 264</b>	<b>624 828</b>	<b>557 400</b>	<b>668 600</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 336</b>	<b>779 172</b>	<b>940 200</b>	<b>900 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		20 789	17 098	18 000	13 000
Rentekostnad		599 269	520 708	620 000	582 907
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-578 480</b>	<b>-503 610</b>	<b>-602 000</b>	<b>-569 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>	<b>338 200</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-67 144	275 561	338 200	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-67 144</b>	<b>275 561</b>	<b>338 200</b>	<b>0</b>



## Balanse pr 31.12.24 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 11	19 690 000	19 690 000
Andre driftsmidler	6	35 229	40 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 725 229</b>	<b>19 730 384</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre leierestanser		0	35
Andre fordringer		0	58
Periodisert kostnad		91 554	92 351
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 554</b>	<b>92 444</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		423 211	789 988
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>423 211</b>	<b>789 988</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 766</b>	<b>882 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>



## Balanse pr 31.12.24 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	60 000	60 000
Oppjent egenkapital	8	4 027 808	4 094 952
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>4 087 808</b>	<b>4 154 952</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	10 732 698	11 047 104
Borettsinnskudd	10, 11	5 350 000	5 350 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 268	57 539
Påløpne renter		3 220	3 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 488</b>	<b>60 760</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 152 186</b>	<b>16 457 864</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 239 994</b>	<b>20 612 816</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Svea Panorama II Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Solvår Kivle  
Leder

\_\_\_\_\_  
Gro Kårstein Rundhovde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Aadalen  
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 regnskapskikk.

#### 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.



## Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 400	7 140
<b>Sum</b>	<b>8 400</b>	<b>7 140</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	27 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>27 000</b>	<b>30 000</b>

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	460 090	191 070
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	77 058	0
<b>Sum</b>	<b>537 148</b>	<b>191 070</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	0	456
7720 Generalforsamling	1 978	919
7770 Bank og kortgebyrer	1 720	1 541
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	5 123	0
<b>Sum</b>	<b>8 821</b>	<b>2 916</b>

### Note 5 - 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 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	5 155	5 155
<b>Sum</b>	<b>5 155</b>	<b>5 155</b>



## Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

### Note 6 - 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:	16 325
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 229
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 7 - 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.

### Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	4 027 808	4 094 952
<b>Sum</b>	<b>4 087 808</b>	<b>4 154 952</b>



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

**Note 9 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Telemark</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26108519036</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	11 047 104
Avdrag i perioden:	314 406
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 732 698</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 880 658

**Pantegjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	978 768	2 936 304
	1	952 806	952 806
	3	874 920	2 624 760
	4	848 958	3 395 832
	1	822 996	822 996

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



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

**Note 10 - Borettsinnskudd**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
<b>Sum</b>	<b>5 350 000</b>	<b>5 350 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 11 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	10 732 698	11 047 104
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
<b>Sum</b>	<b>16 082 698</b>	<b>16 397 104</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	19 690 000	19 690 000
<b>Sum</b>	<b>19 690 000</b>	<b>19 690 000</b>



Resultat og balanse med noter for Svea Panorama II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Svea Panorama II Borettslag**

Styreleder	Solvår Kivle (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Trond Aadalen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Gro Kårstein Rundhovde (sign.)	07.04.2025



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 8. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: CNCD8-GFAES-9VMU2-AZOK4-7YS0A-L184J



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 10:50:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CNCD8-GFAES-SVMU2-AZOK4-7YS0A-LJ84J

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 8. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: CNCD8-GFAES-9VMU2-AZOK4-7YS0A-L184J



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 10:50:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CNCD8-GFAES-SVMU2-AZOK4-7YS0A-LJ84J

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.