



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 544 543
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLBERGSKOGEN
PANORAMA
Forretningsadresse: c/o USBL
Tassebekkveien 354
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Einar Torbjørn Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 683 493	8 588 269
Sum inntekter		8 683 493	8 588 269
Kostnader			
Lønnskostnad	2	375 652	397 069
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	86 272	85 949
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	5 009 999	4 604 762
Sum kostnader		5 471 923	5 087 781
Driftsresultat		3 211 570	3 500 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 916	54 329
Annen rentekostnad		2 280 973	2 463 280
Netto finans		2 223 056	2 408 951
Årsresultat		988 514	1 091 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		988 514	1 091 538
Sum overføringer og disponeringer		988 514	1 091 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	33 215 625	33 215 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	464 546	550 819
Sum anleggsmidler		33 680 171	33 766 443
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		41 954	10 992
Andre fordringer		124 751	118 331
Andre finansielle instrumenter		75 942	70 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 010 084	1 516 947
Sum omløpsmidler		2 252 731	1 716 766
SUM EIENDELER		35 932 901	35 483 209
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 733 266	-8 721 780
Sum opptjent egenkapital		-7 742 866	-8 731 380
Sum egenkapital	10	-7 733 266	-8 721 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	41 410 739	41 975 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Øvrig langsiktig gjeld		1 920 000	1 920 000
Sum langsiktig gjeld		43 330 739	43 895 751
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 768	230 918
Skyldige offentlige avgifter		3 152	4 959
Annen kortsiktig gjeld		114 508	73 361
Sum kortsiktig gjeld		335 428	309 238
Sum gjeld		43 666 167	44 204 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 932 901	35 483 209
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	43 330 739	43 895 751



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 403597

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 544 543
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SOLBERGSKOGEN
PANORAMA
Forretningsadresse: c/o USBL
Tassebekkveien 354
3160 STOKKE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Einar Torbjørn Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 947 544 543
BORETTSLAGET SOLBERGSKOGEN
PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 683 493	8 588 269
Sum inntekter		8 683 493	8 588 269
Kostnader			
Lønnskostnad	2	375 652	397 069
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	86 272	85 949
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	5 009 999	4 604 762
Sum kostnader		5 471 923	5 087 781
Driftsresultat		3 211 570	3 500 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 916	54 329
Annen rentekostnad		2 280 973	2 463 280
Netto finans		2 223 056	2 408 951
Årsresultat		988 514	1 091 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		988 514	1 091 538
Sum overføringer og disponeringer		988 514	1 091 538



Organisasjonsnr: 947 544 543
BORETTLAGET SOLBERGSKOGEN
PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	33 215 625	33 215 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	464 546	550 819
Sum anleggsmidler		33 680 171	33 766 443

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer		41 954	10 992
Andre fordringer		124 751	118 331
Andre finansielle instrumenter		75 942	70 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 010 084	1 516 947
Sum omløpsmidler		2 252 731	1 716 766

SUM EIENDELER **35 932 901** **35 483 209**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital **9 600** **9 600**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-7 733 266	-8 721 780
Sum opptjent egenkapital		-7 742 866	-8 731 380

Sum egenkapital **10** **-7 733 266** **-8 721 780**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	41 410 739	41 975 751
Øvrig langsiktig gjeld		1 920 000	1 920 000

Sum langsiktig gjeld **43 330 739** **43 895 751**

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		217 768	230 918
Skyldige offentlige avgifter		3 152	4 959
Annen kortsiktig gjeld		114 508	73 361
Sum kortsiktig gjeld		335 428	309 238
Sum gjeld		43 666 167	44 204 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 932 901	35 483 209
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	43 330 739	43 895 751



Organisasjonsnr: 947 544 543
BORETTLAGET SOLBERGSKOGEN
PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.04



Årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 407 529	1 290 429
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	988 514	1 091 538
Tilbakeføring av avskrivning	86 272	85 949
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-9 374
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-565 012	-1 051 013
B. Årets endring disponible midler	509 774	117 100
C. Disponible midler	1 917 303	1 407 529
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 252 731	1 716 766
Kortsiktig gjeld	-335 428	-309 238
C. Disponible midler	1 917 303	1 407 529

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 683 493	8 588 269	8 739 867	8 712 000
Sum leieinntekt		8 683 493	8 588 269	8 739 867	8 712 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		8 683 493	8 588 269	8 739 867	8 712 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	62 652	83 069	80 282	56 743
Styrehonorar	2	313 000	314 000	313 000	313 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	86 272	85 949	0	86 272
Driftskostnad					
Energikostnad		190 151	172 167	170 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	4	778 728	908 399	798 000	875 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 106 930	1 942 190	2 175 000	2 131 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	8 796	8 587	12 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	60 052	52 278	47 000	69 000
Reparasjon og vedlikehold	7	432 682	149 877	529 000	594 100
Revisjonshonorar		10 881	9 851	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar		289 673	278 800	290 000	303 000
Andre honorar	8	25 412	25 237	15 000	15 000
Kontorkostnad		12 822	13 206	7 850	14 000
TV/bredbånd		523 476	500 436	520 000	550 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		398	209	0	0
Kontingent og gaver		30 209	29 348	29 200	38 100
Forsikring		377 069	353 444	386 507	395 749
Eiendomsskatt		153 869	148 403	405 000	230 000
Andre kostnader	9	8 851	12 330	9 765	9 000
Sum kostnad		5 471 923	5 087 781	5 797 604	5 859 164
Driftsresultat		3 211 570	3 500 488	2 942 263	2 852 836
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 916	54 329	20 520	30 000
Rentekostnad		2 280 973	2 463 280	2 424 000	2 100 000
Netto finansposter		2 223 056	2 408 951	2 403 480	2 070 000
Årsresultat		988 514	1 091 538	538 783	782 836
Overført til/fra annen egenkapital		988 514	1 091 538	0	0
SUM OVERFØRINGER		988 514	1 091 538	0	0



Balanse 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	714 176	714 176
Bygninger	3	13 661 657	13 661 657
Påkostninger	3	18 156 294	18 156 294
Garasjer	3	683 498	683 498
Andre driftsmidler	3	464 546	550 819
Sum anleggsmidler		33 680 171	33 766 443
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		41 954	10 992
Kostnader til avregning		75 942	70 497
Andre kortsiktige fordringer		1 483	0
Forskuddsbetalte kostnader		123 268	118 331
Innestående konsernkonto og bank		2 010 084	1 516 947
Sum omløpsmidler		2 252 731	1 716 766
SUM EIENDELER		35 932 901	35 483 209



Balanse 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 742 866	-8 731 380
Sum opptjent egenkapital		-7 742 866	-8 731 380
Sum egenkapital	10	-7 733 266	-8 721 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	41 410 739	41 975 751
Borettsinnskudd		1 920 000	1 920 000
Sum langsiktig gjeld		43 330 739	43 895 751
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 662	0
Leverandørgjeld		217 768	230 918
Skyldig off. myndigheter		3 152	4 959
Påløpne renter		11 573	13 304
A konto til avregning		48 840	52 200
Annen kortsiktig gjeld		39 433	7 857
Sum kortsiktig gjeld		335 428	309 238
Sum gjeld		43 666 167	44 204 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 932 901	35 483 209
Pantstillelser	12	43 330 739	43 895 751

Sted: _____

Dato: _____

Einar Torbjørn Andersen
StyrelederRonny Holst
StyremedlemTore Arvid Nordheim
StyremedlemMorten Danielsen
StyremedlemKaroline Helgestad Agerup
StyremedlemEspen Spanggaard Skog
Styremedlem



Balanse 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Anne Charlotte B Kristiansen
Styremedlem

122 Borettslaget Solbergskogen Panorama Org. nr 947544543



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm el-bil, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eieme er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 923 072	4 209 552
3609 Leie parkering	306 600	301 645
3614 Lade stasjon	25 350	25 500
3617 Inntekt vinterlagring bobil	0	6 000
3618 El-bil strøm	1 463	420
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	519 552	540 288
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 278 704	2 447 952
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	628 752	1 056 912
Sum	8 683 493	8 588 269

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønssystemet	14 200	29 600
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	150
5150 Påløpne feriepenger	2 031	4 251
5400 Arbeidsgiveravgift	46 135	48 469
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	286	599
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	313 000	314 000
Sum	375 652	397 069

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04.



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 3 - Varige driftsmidler

	Glassveranda	Tomt	Bygninger	Garasjer/carport	Utvid. parkering	Nytt uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Anskaffelsesår :	2005	1971	1971	2013	2014	2015
Antatt levetid i år :						

	Opsjonsavtale tomt	Ventilasjon kjellere	Ladestasjoner EI-bil	Tomt	Forprosjekt på-/tilbygg	Veikryss
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 296	558 606	385 884	323 880	2 746 708	1 026 407
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 296	558 606	385 884	323 880	2 746 708	1 026 407
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	363 093	214 503	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	70 350	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 296	195 512	101 030	323 880	2 746 708	1 026 407
Årets avskrivninger :	0	37 240	33 676	0	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2018	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :		15	10			

	Infrastruktur ladestasjoner	Heis/trappehus	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	138 571	533 899	76 781
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 571	533 899	76 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	47 348
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	138 571	533 899	29 433
Årets avskrivninger :	0	0	15 356
Anskaffelsesår :	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 96 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 79, b.nr 21 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 40 686 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563576.



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	386 585	372 074
6360 Vindusvask	40 634	6 978
6361 Fast renhold	147 569	172 690
6362 Skadedyruttryddelse	15 045	7 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	188 606	347 360
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	289	1 797
Sum	778 728	908 399

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/SMS i Bonabo	6 500	6 398
6490 Leie tralle og lift	2 296	2 189
Sum	8 796	8 587

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	856	2 540
6540 Inventar	1 196	500
6543 Vaskerianlegg	37 288	39 893
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 201	8 022
6552 Driftsmateriell	1 512	1 324
Sum	60 052	52 278

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	185	0
6603 Vedlikehold elektro	6 768	21 852
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 846	0
6616 Vedlikehold vaskeri	26 043	13 545
6617 Vedlikehold brannvernustyr	350 668	64 875
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	40 682	39 400
6641 Malerarbeider	0	5 128
6642 Snekkerarbeid	491	5 077
6648 Vedlikehold dører og porter	6 000	0
Sum	432 682	149 877

Konto 6617 Kostnader til serviceavtale, samt innkjøp av pulverslokkere og batterier til multisensor alarm.

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



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	6 938	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 475	25 237
Sum	25 412	25 237

Konto 6711 Kostnader for måleravregning e-bil strøm.
Konto 6714 Kostnader til tilleggsavtale nøkler, samt lønnsavtale.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 822	1 616
7719 Møter, div. styret	0	4 798
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 854	2 412
7770 Betalingskostnader	1 328	1 086
7773 Omkostninger innkreving	2 880	2 419
7795 Husleietap	-32	0
Sum	8 851	12 330



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	9 600	0	9 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 731 380	988 514	-7 742 866
Sum opptjent egenkapital	-8 731 380	988 514	-7 742 866
Sum egenkapital	-8 721 780	988 514	-7 733 266

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	Refinansiering	Refinansiering
Formål:	94817253614	94817240520
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2025	2023
Opptaksår:	5.10 %	5.80 %
Rentesats:		Flytende rente
Betingelser:	30.12.2054	24.01.2025
Beregnet innfridd:		
Opprinnelig lånebeløp:	41 975 751	43 287 719
Lånesaldo 01.01:	0	41 975 751
Avdrag i perioden:	565 012	41 975 751
Opptak i perioden:	41 975 751	0
Lånesaldo 31.12:	41 410 739	0
Saldo 5 år frem i tid:	37 843 484	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817253614	48	438 447	21 045 456
	48	424 277	20 365 296



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Solbergskogen Panorama

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	41 410 739
Innskuddskapital	1 920 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	43 330 739
Bokført verdi av pantsatt eiendom	33 215 624

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solbergskogen
Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Solbergskogen Panorama

Styreleder	Einar Torbjørn Andersen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Espen Spanggaard Skog (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Ronny Holst (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Morten Danielsen (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Karoline Helgestad Agerup (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Tore Arvid Nordheim (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Anne Charlotte B Kristiansen (sign.)	22.02.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solbergskogen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Solbergskogen Panorama som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Penneo Dokumentnøkkel: IMZJK-JMFJL-TSTAS-QAKIR-2XQOM-204LC



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IMZJK-JMFJL-TSTAS-QAKTR-2XQOM-204LC



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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 16:09:54 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: IMZ7K-JMFJL-TSTAS-QAK1R-2XQ0M-204LC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.