



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 185 170
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		699 222	682 104
Annen driftsinntekt		102 564	183 564
Sum inntekter		801 786	865 668
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		887 881	652 878
Sum kostnader		939 226	704 223
Driftsresultat		-137 440	161 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 135	8 640
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 135	8 640
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-128 305	170 085
Totalresultat		-128 305	170 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 305	170 085
Sum overføringer og disponeringer		-128 305	170 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 585	
Andre fordringer		8 000	8 479
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		546 311	704 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 311	704 620
Sum omløpsmidler		564 896	713 100
SUM EIENDELER		564 896	713 100

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		518 404	646 709
Sum opptjent egenkapital		518 404	646 709
Sum egenkapital		518 404	646 709
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 492	52 591
Annen kortsiktig gjeld			13 800
Sum kortsiktig gjeld		46 492	66 391
Sum gjeld		46 492	66 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		564 896	713 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 283937

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 185 170
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		699 222	682 104
Annen driftsinntekt		102 564	183 564
Sum inntekter		801 786	865 668
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		887 881	652 878
Sum kostnader		939 226	704 223
Driftsresultat		-137 440	161 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 135	8 640
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 135	8 640
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		-128 305	170 085
Totalresultat		-128 305	170 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-128 305	170 085
Sum overføringer og disponeringer		-128 305	170 085



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 585	
Andre fordringer		8 000	8 479
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		546 311	704 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 311	704 620
Sum omløpsmidler		564 896	713 100
SUM EIENDELER		564 896	713 100
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		518 404	646 709
Sum opptjent egenkapital		518 404	646 709



Sum egenkapital	518 404	646 709
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	46 492	52 591
Annen kortsiktig gjeld		13 800
Sum kortsiktig gjeld	46 492	66 391
Sum gjeld	46 492	66 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	564 896	713 100



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6345.00	6345.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45000.00	45000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51345.00	51345.00

Mer om årsverk og lønn

Andre ytelser gjelder i sin helhet utbetalt i 2021

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

BankID Signing
Gunnar Lie
2022-04-19

BankID Signing
Sverre Broder Lund
2022-04-19

Boligsameiet Nøste Panorama

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		699 222	699 200	682 104
Andre inntekter	2	102 564	81 600	183 564
Sum driftsinntekter		801 786	780 800	865 668
Styrehonorar		45 000	45 000	45 000
Andre personalkostnader	3	6 345	6 300	6 345
Kommunale avgifter		71 106	71 300	69 026
Vedlikehold	4	368 862	439 000	228 377
Kollektiv avtale TV/bredbånd		22 940	22 600	24 453
Driftskostnader	5	221 476	162 900	105 359
Honorarer	6	86 801	75 000	119 733
Forsikring		77 746	76 800	71 717
Andre kostnader	7	38 951	41 000	34 213
Sum driftskostnader		939 226	939 900	704 223
Driftsresultat		-137 440	-159 100	161 445
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	9 135	0	8 640
Netto finansresultat		9 135	0	8 640
Årets resultat		-128 305	-159 100	170 085
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-128 305	0	170 085
Sum overføringer		-128 305	0	170 085



Balanse

Boligsameiet Nøste Panorama

EIENDELER	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 585	0
Andre fordringer	9	8 000	8 479
Bankinnskudd m.v.	10	546 311	704 620
Sum omløpsmidler		564 896	713 100
Sum eiendeler		564 896	713 100
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		518 404	646 709
Sum egenkapital	11	518 404	646 709
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 492	52 591
Påløpte kostnader		0	13 800
Sum kortsiktig gjeld		46 492	66 391
Sum gjeld		46 492	66 391
Sum egenkapital og gjeld		564 896	713 100

Lier, 31.12.2021 / 28.03.2022
Styret for Boligsameiet Nøste Panorama

Knut Stenseth
Styrets leder

Gunnar Lie
Styremedlem

Sverre Broder Lund
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Bodleie	7 200	7 200	7 200
Garasje	10 584	10 600	10 584
Leieinntekt garasje	14 400	14 400	14 400
Parkering	32 808	26 800	28 808
Kabel-TV	22 572	22 600	22 572
Andre inntekter	15 000	0	100 000
Sum	102 564	81 600	183 564

Andre inntekter gjelder kompensasjon for hagemøbler fra Stoppenkollen AS.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 300	6 345
Sum	6 345	6 300	6 345

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Vedlikehold bygning utv.	0	20 000	0
Vedlikehold og	36 388	80 000	77 632
Vedlikehold og investering	0	100 000	0
Vedlikehold og drift heis	37 059	25 000	21 015
Vedl. nøkler, låser, skilt	790	0	0
Vedlikehold VVS	0	60 000	41 278
Vedlikehold elektro	141 250	0	25 574
Vedlikehold garasjeanlegg	23 500	27 000	25 334
Vedl.hold ventilasjon	96 713	80 000	11 062
Brannsikkerhet, sprinkling	30 418	27 000	26 204
Diverse vedlikehold	2 744	20 000	279
Sum	368 862	439 000	228 377



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Strøm fellesanlegg	183 430	100 000	70 641
Renhold	29 488	32 400	32 346
Skadedyrkontroll	8 479	9 000	771
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	20 000	0
Driftsmaterialer	0	0	218
Data- Og Kontorutstyr	0	1 000	1 099
Porto	80	500	285
Sum	221 476	162 900	105 359

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Revisjon	10 063	10 000	9 813
Forretningsførsel	55 000	55 000	53 700
Ekstraarbeid	3 863	0	0
Konsulenttjenestrer	17 875	10 000	0
Honorar juridisk bistand	0	0	56 220
Sum	86 801	75 000	119 733

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Driftskostnader	3 515	0	0
Kontingenter	29 990	30 000	29 990
Styre- og årsmøter	210	0	0
Styreutgifter	950	1 000	0
Bankomkostninger	3 760	0	3 917
EHF-fakturagebyr	20	0	0
Diverse kostnader	506	10 000	306
Øreavrunding	0	0	0
Sum	38 951	41 000	34 213

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Bankrenter	0	0	141
Andre finansinntekter	9 135	0	8 499
Sum	9 135	0	8 640

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2021	2020
Forskuddsbet. kostnader	8 000	8 479
Sum	8 000	8 479



Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
DNB 1503.67.40954	546 311	704 620
Sum	546 311	704 620

Note 11 Annen egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	646 709	476 623
Årets resultat	-128 305	170 085
Annen egenkapital 31.12	518 404	646 709
Egenkapital 31.12	518 404	646 709

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



NITSCHKE

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

Til sameiermøtet i Boligsameiet Nøste Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nøste Panorama som viser et underskudd på kr 128 305. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



NITSCHKE

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 28. mars 2022

NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.
statsautorisert revisor