



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Rune Strandskogen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 131 600	1 191 600
Sum inntekter		1 131 600	1 191 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	36 017	26 243
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	363 476	381 698
Sum kostnader		399 491	407 940
Driftsresultat		732 109	783 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		686	4 608
Sum finansinntekter		686	4 608
Annen finanskostnad		217 803	285 331
Sum finanskostnader		217 803	285 331
Netto finans		-217 117	-280 723
Ordinært resultat før skattekostnad		514 990	502 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		514 990	502 936
Årsresultat		514 992	502 937
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		514 992	502 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	19 690 000	19 690 000
Maskiner og anlegg	8	50 695	0
Sum varige driftsmidler		19 740 695	19 690 000
Sum anleggsmidler		19 740 695	19 690 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		54 352	48 672
Sum fordringer		54 352	48 672
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 112	807 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 112	807 910
Sum omløpsmidler		898 464	856 582
SUM EIENDELER		20 639 159	20 546 582
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	3 418 920	2 903 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 418 920	2 903 928
Sum egenkapital	10	3 478 920	2 963 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	11 798 597	12 232 654
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	5 350 000	5 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 148 597	17 582 654
Sum langsiktig gjeld		17 148 597	17 582 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 681	0
Skyldige offentlige avgifter		444	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 517	0
Sum kortsiktig gjeld		11 642	0
Sum gjeld		17 160 239	17 582 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 639 159	20 546 582



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 413118

Enheten

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

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: Rune Strandskogen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 131 600	1 191 600
Sum inntekter		1 131 600	1 191 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	36 017	26 243
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	363 476	381 698
Sum kostnader		399 491	407 940
Driftsresultat		732 109	783 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		686	4 608
Sum finansinntekter		686	4 608
Annen finanskostnad		217 803	285 331
Sum finanskostnader		217 803	285 331
Netto finans		-217 117	-280 723
Ordinært resultat før skattekostnad			
		514 990	502 936
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		514 990	502 936
Årsresultat		514 992	502 937
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		514 992	502 937



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	19 690 000	19 690 000
Maskiner og anlegg	8	50 695	0
Sum varige driftsmidler		19 740 695	19 690 000

Sum anleggsmidler		19 740 695	19 690 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		54 352	48 672
Sum fordringer		54 352	48 672

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 112	807 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 112	807 910

Sum omløpsmidler		898 464	856 582
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		20 639 159	20 546 582
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	3 418 920	2 903 928
Sum opptjent egenkapital		3 418 920	2 903 928

Sum egenkapital	10	3 478 920	2 963 928
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	11 798 597	12 232 654
--------------------------------	-------	------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	12,13	5 350 000	5 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 148 597	17 582 654
Sum langsiktig gjeld		17 148 597	17 582 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 681	0
Skyldige offentlige avgifter		444	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 517	0
Sum kortsiktig gjeld		11 642	0
Sum gjeld		17 160 239	17 582 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 639 159	20 546 582



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. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	856 582	742 492
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	514 992	502 937
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	859	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-51 554	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-434 057	-388 847
C: Årets endring disponible midler	30 240	114 090
D: Disponible midler 31.12.	886 822	856 582
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	886 822	856 537



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		433 584	496 512	433 500	426 400
Innkrevde felleskostnader renter		227 952	315 072	228 000	260 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		440 064	380 016	440 000	444 000
Salgsinntekter		30 000	0	0	0
Sum inntekter		1 131 600	1 191 600	1 101 500	1 130 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 139	4 990	5 200	5 300
Styrehonorar	2	22 000	23 000	35 000	22 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 451	3 243	5 000	3 100
Forretningsførerhonorar		34 098	33 108	34 600	35 200
Medlemskontigent		2 000	2 400	2 400	0
Kontigent NBBL		1 296	1 260	1 300	1 400
Sikringsfond felleskostnader		7 257	7 690	8 000	8 000
Andre tjenester	4	33 445	25 035	29 000	29 000
Andre lønnskostnader	3	9 566	0	0	0
Vedlikehold	5	21 187	56 745	50 000	100 000
Serviceavtaler		29 223	53 654	30 000	31 000
Kabel-tv		47 936	28 656	30 600	58 000
Forsikring		38 774	31 972	38 000	42 000
Kommunale avgifter		129 303	127 774	134 200	136 000
Energi, strøm		4 928	3 954	4 000	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 533	196	0	0
Andre driftskostnader	6	5 099	4 264	12 000	12 000
Bomiljø		399	0	1 000	1 000
Avskrivninger	7	859	0	0	4 000
Sum driftskostnader		399 491	407 940	420 300	493 000
Driftsresultat		732 109	783 660	681 200	637 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		686	4 608	0	0
Rentekostnad		217 803	285 331	228 000	260 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-217 117	-280 723	-228 000	-260 000
Årsresultat		514 992	502 937	453 200	377 400
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		514 992	502 937	0	0
Sum overføringer		514 992	502 937	0	0

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	19 690 000	19 690 000
Andre driftsmidler	8	50 695	0
Sum varige driftsmidler		19 740 695	19 690 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 740 695	19 690 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	45
Andre leierestanser		0	70
Periodisert kostnad		54 352	48 557
Sum fordringer		54 352	48 672
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		844 112	807 910
Sum bankinnskudd og liknende		844 112	807 910
Sum omløpsmidler		898 464	856 582
SUM EIENDELER		20 639 159	20 546 582

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	3 418 920	2 903 928
Sum egenkapital	10	3 478 920	2 963 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	11 798 597	12 232 654
Borettsinnskudd	12, 13	5 350 000	5 350 000
Sum langsiktig gjeld		17 148 597	17 582 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 681	0
Skyldig off. myndigheter		444	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 517	0
Sum kortsiktig gjeld		11 642	0
Sum gjeld		17 160 239	17 582 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 639 159	20 546 582

Porsgrunn 31.12.21
Svea Panorama II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Lene Kowalski Solvang
Leder

Victoria Mørk Paulsen
Styremedlem

Jill Kristel Valhall Augustinussen
Styremedlem

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 139	4 990
Sum	5 139	4 990

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	22 000	23 000
Sum	22 000	23 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	8 600	0
5150 Opptjente feriepenger	966	0
Sum	9 566	0

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

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	30 480	25 035
6799 Andre konsulenttjenester	2 965	0
Sum	33 445	25 035

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	9 464	10 963
6602 Vedlikehold VVS	0	16 062
6604 Vedlikehold uteanlegg	1 723	19 720
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
Sum	21 187	56 745

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	758
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	1 329
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 542	1 529
7790 Andre kostnader	1 985	0
Sum	5 099	4 264

Note 7 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	859	0
Sum	859	0



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	51 554
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 554
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	859
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 695
Årets avskrivninger :	859
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

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

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

Note 9 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	3 418 920	2 903 928
Sum	3 478 920	2 963 928

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26108519036
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	12 232 654
Avdrag i perioden:	434 057
Lånesaldo 31.12:	11 798 597
Saldo 5 år frem i tid:	9 583 405

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	1 075 973	3 227 919
	1	1 047 432	1 047 432
	3	961 811	2 885 433
	4	933 271	3 733 084
	1	904 730	904 730

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	5 350 000	5 350 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 798 597	12 232 654
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	17 148 597	17 582 654

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Pr 31.12.21

Pr31.12.20

Note 13 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

19 690 000

19 690 000

Sum

19 690 000

19 690 000

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2917 Utlegg for boligselskaper	4 517	0
Sum	4 517	0

Svea Panorama II Borettslag



Resultat og balanse med noter for Svea Panorama II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svea Panorama II Borettslag

Styreleder	Lene Kowalski Solvang (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Jill Kristel Valhall Augustinussen (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Victoria Mørk Paulsen (sign.)	07.04.2022



Styret i Svea Panorama II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Gråtenmoen Bydelshus, 12.05.22 kl 18.00

Torsdag 12.05.2022 kl. 18:00

Et møterom inne ved kafeen, spør i resepsjon eller i kafe.

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite



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

- **Skal vi åpne opp for at beboere kan søke om å montere varmepumpe?**

Styret ønsker å høre hva beboerne tenker om dette, og foreta en stemmegivning.

Alle har på forhånd mottatt informasjon om saken i postkassen og på e-post.

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 2021

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, Lene Kowalski Solvang, Olaf Ryes gate 43
Styremedlem, Jill Kristel Valhall Augustinussen, Olaf Ryes gate 41
Styremedlem, Victoria Mørk Paulsen, Olaf Ryes gate 35
Varamedlem, Rune Strandskogen, Drangedalsveien 1533
Varamedlem, Åse Berit Heibø Johansen, Olaf Ryes gate 39

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 9 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 3 saker om godkjenning av andelseiere. Ingen saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Avholdt ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styremedlem og vara, etter at et styremedlem trakk seg.

Ferdigstilt infrastrukturen til el-bil ladere i carporten.

Fulgt opp 2 forsikrings saker, vannlekkasje.

Bytte av forsikrings selskap.

Nye postkasseskilt.

Reparasjon av gjerde.

Grundig befaring med takstmann av begge bygningene for kartlegging til vedlikeholdsplan.

Utkast til vedlikeholdsplan, årlig/femårsplan.

Befaring med 2 varmpumpe leverenedør.

Søknad om midler til fellesområdet, vi mottok kr 30.000,-



Start av skadedyr-kartlegging i bygning nr 33-41.

Behandling budsjett/fellesutgift.

Vi har hatt jevnlig dialog på styrets chattekanal, hvor vi foretar diverse beslutninger i tillegg til styremøtene.

Fremtidsplaner

Jobbe videre med vedlikehold av bygningene, det melder seg endel vedlikehold fremover.

Jobbe videre med vedlikeholdsplanen.

Jobbe videre med skadedyrbekjempelsen, hos nr 33-41.

Forslag om å bygge pergolaer ved postkassene for midlene vi mottok i støtte. Jobbe videre med det.

Forslag om å sette opp varmepumper. Jobbe videre med det.

Levere ut nyinnkjøpte brannvarslere til alle, sammen med en sjekklister til egenkontroll av det elektriske.

Ellers jobbe for et godt bomiljø for alle sammen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2022



Disponible midler for Svea Panorama II Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	856 582	742 492
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	514 992	502 937
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	859	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-51 554	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-434 057	-388 847
C: Årets endring disponible midler	30 240	114 090
D: Disponible midler 31.12.	886 822	856 582
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	886 822	856 537



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		433 584	496 512	433 500	426 400
Innkrevde felleskostnader renter		227 952	315 072	228 000	260 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		440 064	380 016	440 000	444 000
Salgsinntekter		30 000	0	0	0
Sum inntekter		1 131 600	1 191 600	1 101 500	1 130 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 139	4 990	5 200	5 300
Styrehonorar	2	22 000	23 000	35 000	22 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 451	3 243	5 000	3 100
Forretningsførerhonorar		34 098	33 108	34 600	35 200
Medlemskontigent		2 000	2 400	2 400	0
Kontigent NBBL		1 296	1 260	1 300	1 400
Sikringsfond felleskostnader		7 257	7 690	8 000	8 000
Andre tjenester	4	33 445	25 035	29 000	29 000
Andre lønnskostnader	3	9 566	0	0	0
Vedlikehold	5	21 187	56 745	50 000	100 000
Serviceavtaler		29 223	53 654	30 000	31 000
Kabel-tv		47 936	28 656	30 600	58 000
Forsikring		38 774	31 972	38 000	42 000
Kommunale avgifter		129 303	127 774	134 200	136 000
Energi, strøm		4 928	3 954	4 000	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 533	196	0	0
Andre driftskostnader	6	5 099	4 264	12 000	12 000
Bomiljø		399	0	1 000	1 000
Avskrivninger	7	859	0	0	4 000
Sum driftskostnader		399 491	407 940	420 300	493 000
Driftsresultat		732 109	783 660	681 200	637 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		686	4 608	0	0
Rentekostnad		217 803	285 331	228 000	260 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-217 117	-280 723	-228 000	-260 000
Årsresultat		514 992	502 937	453 200	377 400
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		514 992	502 937	0	0
Sum overføringer		514 992	502 937	0	0



Balanse pr 31.12.21 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 13	19 690 000	19 690 000
Andre driftsmidler	8	50 695	0
Sum varige driftsmidler		19 740 695	19 690 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 740 695	19 690 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	45
Andre leierestanser		0	70
Periodisert kostnad		54 352	48 557
Sum fordringer		54 352	48 672
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		844 112	807 910
Sum bankinnskudd og liknende		844 112	807 910
Sum omløpsmidler		898 464	856 582
SUM EIENDELER		20 639 159	20 546 582



Balanse pr 31.12.21 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	3 418 920	2 903 928
Sum egenkapital	10	3 478 920	2 963 928
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	11 798 597	12 232 654
Borettsinnskudd	12, 13	5 350 000	5 350 000
Sum langsiktig gjeld		17 148 597	17 582 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 681	0
Skyldig off. myndigheter		444	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 517	0
Sum kortsiktig gjeld		11 642	0
Sum gjeld		17 160 239	17 582 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 639 159	20 546 582

Porsgrunn 31.12.21
Svea Panorama II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Lene Kowalski Solvang
Leder

Victoria Mørk Paulsen
Styremedlem

Jill Kristel Valhall Augustinussen
Styremedlem



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 139	4 990
Sum	5 139	4 990

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	22 000	23 000
Sum	22 000	23 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5102 Tidlønn	8 600	0
5150 Opptjente feriepenger	966	0
Sum	9 566	0

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

Note 4 - Andre tjenester

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	30 480	25 035
6799 Andre konsulenttjenester	2 965	0
Sum	33 445	25 035

Note 5 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	9 464	10 963
6602 Vedlikehold VVS	0	16 062
6604 Vedlikehold uteanlegg	1 723	19 720
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
Sum	21 187	56 745

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	758
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	1 329
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 542	1 529
7790 Andre kostnader	1 985	0
Sum	5 099	4 264

Note 7 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	859	0
Sum	859	0



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	51 554
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 554
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	859
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 695
Årets avskrivninger :	859
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

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

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

Note 9 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	3 418 920	2 903 928
Sum	3 478 920	2 963 928

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26108519036
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	12 232 654
Avdrag i perioden:	434 057
Lånesaldo 31.12:	11 798 597
Saldo 5 år frem i tid:	9 583 405

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	1 075 973	3 227 919
	1	1 047 432	1 047 432
	3	961 811	2 885 433
	4	933 271	3 733 084
	1	904 730	904 730

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	5 350 000	5 350 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 798 597	12 232 654
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	17 148 597	17 582 654

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Svea Panorama II Borettslag

12



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Pr 31.12.21

Pr31.12.20

Note 13 - Gjeld sikret med pant

Bygninger, garasjer og boder

19 690 000

19 690 000

Sum

19 690 000

19 690 000



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2917 Utlegg for boligselskaper	4 517	0
Sum	4 517	0



Resultat og balanse med noter for Svea Panorama II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svea Panorama II Borettslag

Styreleder	Lene Kowalski Solvang (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Jill Kristel Valhall Augustinussen (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Victoria Mørk Paulsen (sign.)	07.04.2022



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Perneo Dokumentnøkkel: Y6PJO-UN20A-8KT7F-GLBE3-EXA4W-US7MV



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 19.04.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y6PJ0-UN20A-8KT7F-GLBES-EXA4W-US7MV



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-19 16:42:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y6PJ0-UN20A-8KT7F-GLBE3-EXA4W-U57MV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

18



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 19.04.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y6PJ0-UN20A-8KT7F-GLBE3-EXA4W-US7MV



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-19 16:42:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y6PJ0-UN20A-8KT7F-GLBE3-EXA4W-U57MV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>