



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 872 969  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FOLLDALSHIEIA PANORAMA  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13  
5015 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Haldorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 182 978	1 464 336
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 182 978</b>	<b>1 464 336</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	91 280	108 395
Avskrivning	4, 5	35 849	35 849
Annen driftskostnad	3, 5	1 856 909	1 191 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 984 038</b>	<b>1 335 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 940</b>	<b>128 917</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 890	1 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 890</b>	<b>1 594</b>
Annen finanskostnad		90	139
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90</b>	<b>139</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 800</b>	<b>1 455</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	201 740	130 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	193 620	223 382
Utenomhus anlegg	4	11 161	17 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 781</b>	<b>240 630</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>204 781</b>	<b>240 630</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>29 040</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		467 764	42 620
Andre fordringer		42 349	21 955
<b>Sum fordringer</b>		<b>510 113</b>	<b>64 575</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>2 609 590</b>	<b>1 734 840</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 148 743</b>	<b>1 799 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 353 524</b>	<b>2 040 045</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6, 9	1 077 325	875 585
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 077 325</b>	<b>875 585</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 077 325</b>	<b>875 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			41 079
Skyldige offentlige avgifter		599	1 583
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	2 275 600	1 121 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 276 199</b>	<b>1 164 460</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 276 199</b>	<b>1 164 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 353 524</b>	<b>2 040 045</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515569

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 872 969  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FOLLDALSHIEIA PANORAMA  
Forretningsadresse: Følldalsheia 30D  
5239 RÅDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Haldorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 992 872 969  
SAMEIET FOLLDALSHIEIA PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	2 182 978	1 464 336
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 182 978</b>	<b>1 464 336</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	91 280	108 395
Avskrivning	4, 5	35 849	35 849
Annen driftskostnad	3, 5	1 856 909	1 191 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 984 038</b>	<b>1 335 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 940</b>	<b>128 917</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 890	1 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 890</b>	<b>1 594</b>
Annen finanskostnad		90	139
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90</b>	<b>139</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 800</b>	<b>1 455</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	201 740	130 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>201 740</b>	<b>130 372</b>



Organisasjonsnr: 992 872 969  
SAMEIET FOLLDALSHEIA PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	193 620	223 382
Utenomhus anlegg	4	11 161	17 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>204 781</b>	<b>240 630</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>204 781</b>	<b>240 630</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	7	29 040	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		467 764	42 620
Andre fordringer		42 349	21 955
<b>Sum fordringer</b>		<b>510 113</b>	<b>64 575</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 609 590	1 734 840
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 148 743</b>	<b>1 799 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 353 524</b>	<b>2 040 045</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6, 9	1 077 325	875 585
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 077 325</b>	<b>875 585</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 077 325</b>	<b>875 585</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			41 079
Skyldige offentlige avgifter		599	1 583



Annen kortsiktig gjeld	10, 11	2 275 600	1 121 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 276 199</b>	<b>1 164 460</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 276 199</b>	<b>1 164 460</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 353 524</b>	<b>2 040 045</b>



Organisasjonsnr: 992 872 969  
SAMEIET FOLLDALSHEIA PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	0.00	

Sameiet Folldalsheia Panorama er et eierseksjonssameie som ble stiftet 07.02.2007. Sameiet består av 42 boligenheter. Det er ikke skutt inn andelskapital i sameiet.

Note  
3

Lønn og ytelser

<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11280.00	13395.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80000.00	80000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		15000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91280.00	108395.00

\*Tidligere styreleder gjorde i 2021 et uttak på kr 15 000, som var ment som et forskudd på arbeid som skulle gjøres mot forlikssaken med Triton Bolig i forbindelse med vannlekasjer i vegger. Dette uttaket ble gjennomført uten øvrige styrets kjenskap eller godkjennelse. Det nye styret har forsøkt å få reversert uttaket igjennom dialog med tidligere styrets leder. Styret behandlet saken på generalforsamlingen i 2022, og bestemte seg for å ikke gå videre med saken. Beløpet er kostnadsført i 2021 regnskapet.

Det er bokført NOK 36 680 i lønn til forretningsfører i 2022 under andre driftskostnader. Av totalt vedtatt styrehonorar (NOK 80 000) på årsmøte i 2022 er det utbetalt styrehonorar (NOK 80 000) i 2022 fordelt ihenhold til arbeidsinnsats. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note



## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13125.00	12250.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9625.00	7125.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22750.00	19375.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



## Sameiet Follalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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. Langsiktig 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



## Sameiet Følldalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Inntekter

	2022	2021
<i>Annen driftsinntekt</i>		
Leieinntekter husleie	932 400	932 400
Oppgjør Trident Bolig AS	1 056 806	0
Eierskifte	25 000	15 000
Inntekter Gass	22 128	26 820
Leieinntekt (strøm el-bil)	64 545	22 116
Bidrag fra leieboere for husreparasjon	82 099	468 000
	<u>2 182 978</u>	<u>1 464 336</u>

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	11 280	13 395
Styrehonorar	80 000	80 000
Honorar*	0	15 000
Sum	<u>91 280</u>	<u>108 395</u>

\*Tidligere styreleder gjorde i 2021 et uttak på kr 15 000, som var ment som et forskudd på arbeid som skulle gjøres mot forlikssaken med Triton Bolig i forbindelse med vannlekasjer i vegger. Dette uttaket ble gjennomført uten øvrige styrets kjenskap eller godkjenning. Det nye styret har forsøkt å få reversert uttaket igjennom dialog med tidligere styrets leder. Styret behandlet saken på generalforsamlingen i 2022, og bestemte seg for å ikke gå videre med saken. Beløpet er kostnadsført i 2021 regnskapet.

#### *Ytelser til ledende personer*

Det er bokført NOK 36 680 i lønn til forretningsfører i 2022 under andre driftskostnader.

Av totalt vedtatt styrehonorar (NOK 80 000) på årsmøte i 2022 er det utbetalt styrehonorar (NOK 80 000) i 2022 fordelt ihenhold til arbeidsinnsats.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022
Revisjon	13 125
Andre tjenester	9 625

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



### Sameiet Follalsheia Panorama

---

#### Noter til regnskapet for 2022

##### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygnings- messig anlegg og tekn. installasjon	Utenomhus anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 036 432	79 887	1 116 319
Anskaffelseskost 31.12.	1 036 432	79 887	1 116 319
Akk.avskrivning 31.12.	-842 812	-68 726	-911 538
Balanseført pr. 31.12.	193 620	11 161	204 781
Årets avskrivninger	28 878	6 971	35 849
Økonomisk levetid	6 - 25 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

##### Note 5 - Driftskostnader

	2022	2021
Lys, diverse elektrisk opplegg, utstyr, trafikkmalning, garasjeportåp m.m.	102 638	83 011
Rep. og vedlikehold, maling m.m.	1 252 256	513 586
Leie lokaler årsmøte, renhold (trappevask)	57 734	66 954
Kontorrekvisita	4 151	4 122
Heistelefon, porto	128	0
Forsikringspremie	136 961	128 286
Gebyrer	310	254
Diverse honorarer (regnskap, revisjon, snøbrøyting, veilag m.m)	93 389	259 137
Kabel TV og (IP telefoni)	153 681	115 758
Gass	55 660	20 067
Sum	1 856 908	1 191 175

##### Note 6 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	875 586	875 586
Egenkapital 01.01.	875 586	875 586
Årsresultat	201 739	201 739
Egenkapital 31.12.	1 077 325	1 077 325

---



## Sameiet Folldalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Gassbeholdning

	2022	2021
Innkjøpte gass for videresalg	29 040	0

Lageret består av propangass for salg til beboere.

#### Note 8 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekksmidler utgjør	31

Sameiet har ingen skyldig skattetrekk pr 31.12.2022

#### Note 9 - Eierinformasjon

Sameiet Folldalsheia Panorama er et eierseksjonssameie som ble stiftet 07.02.2007. Sameiet består av 42 boligenheter. Det er ikke skutt inn andelskapital i sameiet.

#### Note 10 - Fordringer og gjeld

<i>Spesifikasjon av "annen kortsiktig gjeld"</i>	2022	2021
Påløpt strøm	13 223	10 106
Gjeld til andelshavere	1 700	1 700
Skyldig lønn og feriepenger	40 927	49 963
Skyldig renskapsmaterial	3 831	3 223
Forlik tidligere utbygger	0	1 056 806
Bidrag fra leieboere for husreparasjon	2 215 919	0
Sum	<u>2 275 600</u>	<u>1 121 798</u>

Sameiet inngikk i 2021 et utenrettslig forlik med utbygger. Sameiet fikk fullt oppgjør iht forliket på kr 1 056 806 mot utbygger. Utbetalingen ble inntektsført i forbindelse med reparasjonsarbeid i 2022. Sameiet har også i løpet av 2022 mottatt bidrag fra leieboere for ytterligere reparasjonsarbeid på kr 2 215 919. Bidraget er avsatt i regnskapet å dekke fremtidig reparasjonsarbeid og vil inntektsføres i takt med kostnadene på reparasjonsarbeidet av resterende vegger fremover.



## Sameiet Folldalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 11 - Vannlekkasjer

Sameiet Folldalsheia Panorama har på grunn av konstruksjonsfeil hatt vannlekkasjer på 3 av 7 blokker. Det er forventet lekkasjer / konstruksjonsfeil på resterende blokker. Det gjenstår fire vegger på tre blokker igjen. Styret har i 2022 engasjert en entreprenør som skal gjøre utbedringsarbeid på resterende vegger. Dette blir finansiert delvis av forlikspengene mottatt i 2021 på kr 1 056 806 og innskudd fra beboerne i de kommende årene under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning.



**Sameiet Follalsheia Panorama**

---

## **Årsrapport for 2022**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Sameiet Follalsheia Panorama

---

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	<u>2 182 978</u>	<u>1 464 336</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	91 280	108 395
Avskrivning	4, 5	35 849	35 849
Annen driftskostnad	3, 5	<u>1 856 909</u>	<u>1 191 175</u>
Sum driftskostnader		<u>1 984 038</u>	<u>1 335 419</u>
Driftsresultat		<u>198 940</u>	<u>128 917</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 890	1 594
Annen finanskostnad		<u>90</u>	<u>139</u>
Netto finansposter		<u>2 800</u>	<u>1 455</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>201 740</u>	<u>130 372</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>201 740</u>	<u>130 372</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>201 740</u>	<u>130 372</u>



## Sameiet Follalsheia Panorama

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	193 620	223 382
Utenomhus anlegg	4	11 161	17 248
Sum varige driftsmidler		<u>204 781</u>	<u>240 630</u>
Sum anleggsmidler		<u>204 781</u>	<u>240 630</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Gassbeholdning	7	<u>29 040</u>	<u>0</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		467 764	42 620
Andre fordringer		42 349	21 955
Sum fordringer		<u>510 113</u>	<u>64 575</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	<u>2 609 590</u>	<u>1 734 840</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 148 743</u>	<u>1 799 415</u>
Sum eiendeler		<u>3 353 524</u>	<u>2 040 045</u>




## Sameiet Folldalsheia Panorama


### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6, 9	<u>1 077 325</u>	<u>875 585</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 077 325</u>	<u>875 585</u>
Sum egenkapital		<u>1 077 325</u>	<u>875 585</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	41 079
Skyldige offentlige avgifter		599	1 583
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	<u>2 275 600</u>	<u>1 121 798</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 276 199</u>	<u>1 164 460</u>
Sum gjeld		<u>2 276 199</u>	<u>1 164 460</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 353 524</u>	<u>2 040 045</u>

31. desember 2022  
Bergen, 25. april 2023

  
Marianne Haldorsen  
styreleder

  
Reidar Lavik  
styremedlem

  
Tine Winsents Søfteland  
styremedlem



## Sameiet Follalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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. Langsiktig 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



## Sameiet Følldalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Inntekter

	2022	2021
<i>Annen driftsinntekt</i>		
Leieinntekter husleie	932 400	932 400
Oppgjør Trident Bolig AS	1 056 806	0
Eierskifte	25 000	15 000
Inntekter Gass	22 128	26 820
Leieinntekt (strøm el-bil)	64 545	22 116
Bidrag fra leieboere for husreparasjon	82 099	468 000
	<u>2 182 978</u>	<u>1 464 336</u>

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	11 280	13 395
Styrehonorar	80 000	80 000
Honorar*	0	15 000
Sum	<u>91 280</u>	<u>108 395</u>

\*Tidligere styreleder gjorde i 2021 et uttak på kr 15 000, som var ment som et forskudd på arbeid som skulle gjøres mot forlikssaken med Triton Bolig i forbindelse med vannlekasjer i vegger. Dette uttaket ble gjennomført uten øvrige styrets kjenskap eller godkjenning. Det nye styret har forsøkt å få reversert uttaket igjennom dialog med tidligere styrets leder. Styret behandlet saken på generalforsamlingen i 2022, og bestemte seg for å ikke gå videre med saken. Beløpet er kostnadsført i 2021 regnskapet.

#### *Ytelser til ledende personer*

Det er bokført NOK 36 680 i lønn til forretningsfører i 2022 under andre driftskostnader.

Av totalt vedtatt styrehonorar (NOK 80 000) på årsmøte i 2022 er det utbetalt styrehonorar (NOK 80 000) i 2022 fordelt ihenhold til arbeidsinnsats.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### *Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

	2022
Revisjon	13 125
Andre tjenester	9 625

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Sameiet Follalsheia Panorama

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygnings- messig anlegg og tekn. installasjon	Utenomhus anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 036 432	79 887	1 116 319
Anskaffelseskost 31.12.	1 036 432	79 887	1 116 319
Akk.avskrivning 31.12.	-842 812	-68 726	-911 538
Balanseført pr. 31.12.	193 620	11 161	204 781
Årets avskrivninger	28 878	6 971	35 849
Økonomisk levetid	6 - 25 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 5 - Driftskostnader

	2022	2021
Lys, diverse elektrisk opplegg, utstyr, trafikkmalning, garasjeportåp m.m.	102 638	83 011
Rep. og vedlikehold, maling m.m.	1 252 256	513 586
Leie lokaler årsmøte, renhold (trappevask)	57 734	66 954
Kontorrekvisita	4 151	4 122
Heistelefon, porto	128	0
Forsikringspremie	136 961	128 286
Gebyrer	310	254
Diverse honorarer (regnskap, revisjon, snøbrøyting, veilag m.m)	93 389	259 137
Kabel TV og (IP telefoni)	153 681	115 758
Gass	55 660	20 067
Sum	1 856 908	1 191 175

#### Note 6 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	875 586	875 586
Egenkapital 01.01.	875 586	875 586
Årsresultat	201 739	201 739
Egenkapital 31.12.	1 077 325	1 077 325



## Sameiet Folldalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Gassbeholdning

	2022	2021
Innkjøpte gass for videresalg	29 040	0

Lageret består av propangass for salg til beboere.

#### Note 8 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekksmidler utgjør	31

Sameiet har ingen skyldig skattetrekk pr 31.12.2022

#### Note 9 - Eierinformasjon

Sameiet Folldalsheia Panorama er et eierseksjonssameie som ble stiftet 07.02.2007. Sameiet består av 42 boligenheter. Det er ikke skutt inn andelskapital i sameiet.

#### Note 10 - Fordringer og gjeld

<i>Spesifikasjon av "annen kortsiktig gjeld"</i>	2022	2021
Påløpt strøm	13 223	10 106
Gjeld til andelshavere	1 700	1 700
Skyldig lønn og feriepenger	40 927	49 963
Skyldig renskapsmaterial	3 831	3 223
Forlik tidligere utbygger	0	1 056 806
Bidrag fra leieboere for husreparasjon	2 215 919	0
Sum	<u>2 275 600</u>	<u>1 121 798</u>

Sameiet inngikk i 2021 et utenrettslig forlik med utbygger. Sameiet fikk fullt oppgjør iht forliket på kr 1 056 806 mot utbygger. Utbetalingen ble inntektsført i forbindelse med reparasjonsarbeid i 2022. Sameiet har også i løpet av 2022 mottatt bidrag fra leieboere for ytterligere reparasjonsarbeid på kr 2 215 919. Bidraget er avsatt i regnskapet å dekke fremtidig reparasjonsarbeid og vil inntektsføres i takt med kostnadene på reparasjonsarbeidet av resterende vegger fremover.



## Sameiet Follalsheia Panorama

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 11 - Vannlekkasjer

Sameiet Follalsheia Panorama har på grunn av konstruksjonsfeil hatt vannlekkasjer på 3 av 7 blokker. Det er forventet lekkasjer / konstruksjonsfeil på resterende blokker. Det gjenstår fire vegger på tre blokker igjen. Styret har i 2022 engasjert en entreprenør som skal gjøre utbedringsarbeid på resterende vegger. Dette blir finansiert delvis av forlikspengene mottatt i 2021 på kr 1 056 806 og innskudd fra beboerne i de kommende årene under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning.



Til generalforsamlingen i Sameiet Folldalsheia Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Folldalsheia Panorama sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 201 740. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med

Penneo Dokumentnøkkel: QF5E7-ZZZJN-035UG-708NK-34MMX-WSNUS



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>.

Bergen, 25. april 2023  
**ACCEPTOR REVISJON AS**

Roar Lien  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QF5E7-ZZZJN-03SUG-708NK-34MMX-WSNUS



# 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."

## Roar Lien

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: Acceptor Revisjon AS

Serienummer: 9578-5995-4-732907

IP: 85.200.xxx.xxx

2023-05-03 07:41:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QF5E7-ZZZJN-03SUG-708NK-34MMX-WSNUS

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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