



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	924 968 532
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET KJERKNESVÅGEN PANORAMA
Forretningsadresse:	c/o Boligbyggelaget TOBB Krambugata 7 7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Ove Derås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		984 927	704 343
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 927</b>	<b>704 343</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	1,2,3,4	-299 216	-241 953
<b>Sum kostnader</b>		<b>-299 216</b>	<b>-241 952</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>685 711</b>	<b>462 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 178</b>	<b>2 899</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-678 770</b>	<b>-411 141</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-669 592</b>	<b>-408 242</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Årsresultat</b>	5,9	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 119	54 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 119</b>	<b>54 148</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	24 500 000	24 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	25 793	98 801
Andre fordringer	7	9 178	11 224
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 971</b>	<b>110 025</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	360 424	237 881
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>395 395</b>	<b>347 906</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>395 395</b>	<b>347 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 895 395</b>	<b>24 847 906</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	224 247	208 127
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>224 247</b>	<b>208 127</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	12 250 000	12 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	12 250 000	12 250 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 540	27 559
Annen kortsiktig gjeld		142 609	112 219
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 149</b>	<b>139 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 671 149</b>	<b>24 639 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 895 395</b>	<b>24 847 906</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	24 500 000	24 500 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 461278

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 924 968 532  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KJERKNESVÅGEN PANORAMA  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Ove Derås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 924 968 532  
BORETTSLAGET KJERKNESVÅGEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		984 927	704 343
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 927</b>	<b>704 343</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	-299 216	-241 953
<b>Sum kostnader</b>		<b>-299 216</b>	<b>-241 952</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>685 711</b>	<b>462 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 178</b>	<b>2 899</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-678 770</b>	<b>-411 141</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-669 592</b>	<b>-408 242</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Årsresultat</b>	5, 9	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 119	54 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 119</b>	<b>54 148</b>



Organisasjonsnr: 924 968 532  
BORETTSLAGET KJERKNESVÅGEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	24 500 000	24 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7	25 793	98 801
Andre fordringer	7	9 178	11 224
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 971</b>	<b>110 025</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	360 424	237 881
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>395 395</b>	<b>347 906</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>395 395</b>	<b>347 906</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 895 395</b>	<b>24 847 906</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	224 247	208 127
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>224 247</b>	<b>208 127</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
------------------------	--	----------------	----------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	12 250 000	12 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	12 250 000	12 250 000



Sum annen langsiktig gjeld		24 500 000	24 500 000
Sum langsiktig gjeld		24 500 000	24 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 540	27 559
Annen kortsiktig gjeld		142 609	112 219
Sum kortsiktig gjeld		171 149	139 778
Sum gjeld		24 671 149	24 639 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 895 395	24 847 906
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	24 500 000	24 500 000



Organisasjonsnr: 924 968 532  
BORETTSLAGET KJERKNESVÅGEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
Ingen

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**



## Borettslaget Kjerkneshvågen Panorama - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		242 616	242 616	702 608	242 616
Felleskostnader kapitaldel		677 151	409 239	0	864 000
Inntekter garasjer		14 400	14 400	14 400	14 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		50 760	38 088	50 784	50 784
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>984 927</b>	<b>704 343</b>	<b>767 792</b>	<b>1 171 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		0	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 831	-30 971	-29 113	-29 113
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Eksterne honorar	1	-6 022	-6 563	-8 000	-8 000
Drifts- og serviceavtaler	2	-30 144	-59 658	-28 000	-28 000
Vaktmestertjenester		-25 422	0	0	0
Løpende vedlikehold	3	-13 054	-606	-24 400	-24 400
Elektroniske fellesavtaler		-43 128	-33 711	-38 088	-38 088
Forsikring		-24 660	-22 593	-25 000	-27 344
Kommunale tjenester og renovasjon		-61 022	-17 434	-67 495	-67 495
Eiendomsavgifter		-28 497	-18 998	0	0
Energi, felles		-31 577	-25 407	-65 000	-65 000
Andre driftsutgifter	4	-3 816	-26 012	-5 000	-5 250
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-299 216</b>	<b>-241 952</b>	<b>-295 096</b>	<b>-297 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>685 711</b>	<b>462 390</b>	<b>472 696</b>	<b>874 110</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		9 178	2 899	0	0
Finanskostnader		-678 770	-411 141	-460 000	-864 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-669 592</b>	<b>-408 242</b>	<b>-460 000</b>	<b>-864 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 119</b>	<b>54 148</b>	<b>12 696</b>	<b>10 110</b>
Ordinært resultat etter skatt		16 119	54 148	12 696	10 110
<b>ÅRSRESULTAT</b>	5, 9	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>	<b>12 696</b>	<b>10 110</b>
Disponering av totalresultat:		16 119	54 148	12 696	10 110
Overført til annen egenkapital		16 119	54 148	0	0

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6, 10	24 500 000	24 500 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	0	74 559
Periodiserte kostnader	7	25 793	24 242
Mellomregning Klare Finans	7	0	8 325
Opptjente renter	7	9 178	2 899
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	360 424	237 881
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>395 395</b>	<b>347 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 895 395</b>	<b>24 847 906</b>

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	30 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	194 247	178 127
<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10, 11	12 250 000	12 250 000
Borettsinnskudd	10, 12	12 250 000	12 250 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 540	27 559
Påløpte renter		139 017	108 698
Påløpte kostnader		3 592	3 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 149</b>	<b>139 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 671 149</b>	<b>24 639 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Pantstillelser	10	24 500 000	24 500 000

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

\_\_\_\_\_  
Ove Derås  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ove Farbu  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Gausen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Fossum  
Styremedlem

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Borettslaget er stiftet i 2020

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital. Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>6 022</b>	<b>6 563</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	24 450
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 268	20 910
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	14 876	13 800
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>30 144</b>	<b>59 658</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder styre e-post, dette er inkl. regnskapsføreravtalen i 2023. Vintervedlikehold er flyttet til egen konto.

Org.nr: 924 968 532 - 1115



Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

**Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 316	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 329	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 409	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>13 054</b>	<b>606</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	22 016
Kontingent	3 000	3 000
Bankgebyrer	583	639
Andre gebyrer	233	358
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>3 816</b>	<b>26 012</b>

### Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>208 127</b>	<b>153 979</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	16 119	54 148
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>

### Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	500 000	24 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	500 000	24 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	500 000	24 000 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2020

### Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	0	20 000
Bankinnskudd	360 424	217 881
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>360 424</b>	<b>237 881</b>

Beløpet på skattetrekkkonto er feilført og er i 2023 frigitt og overført til driftskonto.

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerknesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>208 127</b>	<b>153 979</b>
Andelskapital 01.01	30 000	30 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Annen egenkapital 01.01	178 127	123 979
Årets resultat	16 119	54 148
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>194 247</b>	<b>178 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>

Andelskapitalen er kr 30 000 fordelt på 6 andeler à kr 5 000.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>24 500 000</b>

Pålydende pantstillelser var 41 000 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 SMN</b>
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	42026454950
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.19 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,50 %
Beregnet innfridd:	27.07.2060
Opprinnelig lånebeløp:	12 250 000
Lånesaldo 01.01:	12 250 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 250 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 250 000

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026454950	1	2 395 000	2 395 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 985 000	1 985 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 735 000	1 735 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 42026454950 har første avdrag 27.04.2024 med kr 5 188	1	2 395 000	338
	1	2 300 000	325
	1	2 040 000	288
	1	1 985 000	280
	1	1 795 000	253
	1	1 735 000	245

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld  
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2020 opprinnelig stort kr 12 250 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 0 i individuelle innbetalinger.  
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

### Note 12 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 250 000	12 250 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>12 250 000</b>	<b>12 250 000</b>

Org.nr: 924 968 532 - 1115



BDO AS  
Kobbes gate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kjerkesvågen Panorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Kjerkesvågen Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: UQP4Q-26QK8-ID1PE-Z6UP8-TWY5E-ZCZQ8



# 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."

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 14:53:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UQP4Q-26QKB-ID1PE-Z6UP8-TWY5E-2CZQ8

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 tredje part. 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>



## Borettslaget Kjerkneshvågen Panorama - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		242 616	242 616	702 608	242 616
Felleskostnader kapitaldel		677 151	409 239	0	864 000
Inntekter garasjer		14 400	14 400	14 400	14 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		50 760	38 088	50 784	50 784
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>984 927</b>	<b>704 343</b>	<b>767 792</b>	<b>1 171 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		0	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 831	-30 971	-29 113	-29 113
Honorar administrative tjenester		-43	0	0	0
Eksterne honorar	1	-6 022	-6 563	-8 000	-8 000
Drifts- og serviceavtaler	2	-30 144	-59 658	-28 000	-28 000
Vaktmestertjenester		-25 422	0	0	0
Løpende vedlikehold	3	-13 054	-606	-24 400	-24 400
Elektroniske fellesavtaler		-43 128	-33 711	-38 088	-38 088
Forsikring		-24 660	-22 593	-25 000	-27 344
Kommunale tjenester og renovasjon		-61 022	-17 434	-67 495	-67 495
Eiendomsavgifter		-28 497	-18 998	0	0
Energi, felles		-31 577	-25 407	-65 000	-65 000
Andre driftsutgifter	4	-3 816	-26 012	-5 000	-5 250
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-299 216</b>	<b>-241 952</b>	<b>-295 096</b>	<b>-297 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>685 711</b>	<b>462 390</b>	<b>472 696</b>	<b>874 110</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		9 178	2 899	0	0
Finanskostnader		-678 770	-411 141	-460 000	-864 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-669 592</b>	<b>-408 242</b>	<b>-460 000</b>	<b>-864 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 119</b>	<b>54 148</b>	<b>12 696</b>	<b>10 110</b>
Ordinært resultat etter skatt		16 119	54 148	12 696	10 110
<b>ÅRSRESULTAT</b>	5, 9	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>	<b>12 696</b>	<b>10 110</b>
Disponering av totalresultat:		16 119	54 148	12 696	10 110
Overført til annen egenkapital		16 119	54 148	0	0

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6, 10	24 500 000	24 500 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	0	74 559
Periodiserte kostnader	7	25 793	24 242
Mellomregning Klare Finans	7	0	8 325
Opptjente renter	7	9 178	2 899
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	360 424	237 881
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>395 395</b>	<b>347 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 895 395</b>	<b>24 847 906</b>

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	30 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	194 247	178 127
<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10, 11	12 250 000	12 250 000
Borettsinnskudd	10, 12	12 250 000	12 250 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 540	27 559
Påløpte renter		139 017	108 698
Påløpte kostnader		3 592	3 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 149</b>	<b>139 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 671 149</b>	<b>24 639 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Pantstillelser	10	24 500 000	24 500 000

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

\_\_\_\_\_  
Ove Derås  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ove Farbu  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Gausen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Fossum  
Styremedlem

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Borettslaget er stiftet i 2020

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital. Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>6 022</b>	<b>6 563</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	24 450
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 268	20 910
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	14 876	13 800
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>30 144</b>	<b>59 658</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder styre e-post, dette er inkl. regnskapsføreravtalen i 2023. Vintervedlikehold er flyttet til egen konto.

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 316	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 329	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 409	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>13 054</b>	<b>606</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

### Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	22 016
Kontingent	3 000	3 000
Bankgebyrer	583	639
Andre gebyrer	233	358
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>3 816</b>	<b>26 012</b>

### Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>208 127</b>	<b>153 979</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	16 119	54 148
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>

### Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	500 000	24 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	500 000	24 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	500 000	24 000 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.  
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Bygninger er anskaffet i år 2020

### Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 924 968 532 - 1115



Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

**Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	0	20 000
Bankinnskudd	360 424	217 881
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>360 424</b>	<b>237 881</b>

Beløpet på skattetrekkkonto er feilført og er i 2023 frigitt og overført til driftskonto.



## Borettslaget Kjerknesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>208 127</b>	<b>153 979</b>
Andelskapital 01.01	30 000	30 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Annen egenkapital 01.01	178 127	123 979
Årets resultat	16 119	54 148
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>194 247</b>	<b>178 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>

Andelskapitalen er kr 30 000 fordelt på 6 andeler à kr 5 000.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>24 500 000</b>

Pålydende pantstillelser var 41 000 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 SMN</b>
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	42026454950
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.19 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,50 %
Beregnet innfridd:	27.07.2060
Opprinnelig lånebeløp:	12 250 000
Lånesaldo 01.01:	12 250 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 250 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 250 000

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026454950	1	2 395 000	2 395 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 985 000	1 985 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 735 000	1 735 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 42026454950 har første avdrag 27.04.2024 med kr 5 188	1	2 395 000	338
	1	2 300 000	325
	1	2 040 000	288
	1	1 985 000	280
	1	1 795 000	253
	1	1 735 000	245

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld  
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2020 opprinnelig stort kr 12 250 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 0 i individuelle innbetalinger.  
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

### Note 12 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 250 000	12 250 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>12 250 000</b>	<b>12 250 000</b>

Org.nr: 924 968 532 - 1115



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kjerkesvågen  
Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kjerkesvågen Panorama**

Styreleder	Ove Derås (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Atle Gausen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Ove Farbu (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Bjørn Fossum (sign.)	05.03.2024



## Borettslaget Kjerkneshvågen Panorama - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>				
	242 616	242 616	702 608	242 616
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	677 151	409 239	0	864 000
Inntekter garasjer	14 400	14 400	14 400	14 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler	50 760	38 088	50 784	50 784
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>984 927</b>	<b>704 343</b>	<b>767 792</b>	<b>1 171 800</b>
<b>Driftskostnader</b>				
	0	0	-5 000	-5 000
Styrehonorar				
Forretningsførerhonorar	-31 831	-30 971	-29 113	-29 113
Honorar administrative tjenester	-43	0	0	0
Eksterne honorar	1 -6 022	-6 563	-8 000	-8 000
Drifts- og serviceavtaler	2 -30 144	-59 658	-28 000	-28 000
Vaktmestertjenester	-25 422	0	0	0
Løpende vedlikehold	3 -13 054	-606	-24 400	-24 400
Elektroniske fellesavtaler	-43 128	-33 711	-38 088	-38 088
Forsikring	-24 660	-22 593	-25 000	-27 344
Kommunale tjenester og renovasjon	-61 022	-17 434	-67 495	-67 495
Eiendomsavgifter	-28 497	-18 998	0	0
Energi, felles	-31 577	-25 407	-65 000	-65 000
Andre driftsutgifter	4 -3 816	-26 012	-5 000	-5 250
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-299 216</b>	<b>-241 952</b>	<b>-295 096</b>	<b>-297 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>685 711</b>	<b>462 390</b>	<b>472 696</b>	<b>874 110</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
	9 178	2 899	0	0
Finansinntekter				
Finanskostnader	-678 770	-411 141	-460 000	-864 000
<b>Netto finansposter</b>	<b>-669 592</b>	<b>-408 242</b>	<b>-460 000</b>	<b>-864 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>	<b>12 696</b>	<b>10 110</b>
Ordinært resultat etter skatt	16 119	54 148	12 696	10 110
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5, 9 16 119</b>	<b>54 148</b>	<b>12 696</b>	<b>10 110</b>
Disponering av totalresultat:	16 119	54 148	12 696	10 110
Overført til annen egenkapital	16 119	54 148	0	0

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6, 10	24 500 000	24 500 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	0	74 559
Periodiserte kostnader	7	25 793	24 242
Mellomregning Klare Finans	7	0	8 325
Opptjente renter	7	9 178	2 899
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	360 424	237 881
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>395 395</b>	<b>347 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 895 395</b>	<b>24 847 906</b>

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesnvågen Panorama - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	30 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	194 247	178 127
<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10, 11	12 250 000	12 250 000
Borettsinnskudd	10, 12	12 250 000	12 250 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 540	27 559
Påløpte renter		139 017	108 698
Påløpte kostnader		3 592	3 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 149</b>	<b>139 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 671 149</b>	<b>24 639 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Pantstillelser	10	24 500 000	24 500 000

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

\_\_\_\_\_  
Ove Derås  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ove Farbu  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Gausen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Fossum  
Styremedlem

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Borettslaget er stiftet i 2020

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital. Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>6 022</b>	<b>6 563</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	24 450
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 268	20 910
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	14 876	13 800
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>30 144</b>	<b>59 658</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder styre e-post, dette er inkl. regnskapsføreravtalen i 2023. Vintervedlikehold er flyttet til egen konto.

Org.nr: 924 968 532 - 1115



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	8 316	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 329	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 409	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>13 054</b>	<b>606</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

### Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	22 016
Kontingent	3 000	3 000
Bankgebyrer	583	639
Andre gebyrer	233	358
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>3 816</b>	<b>26 012</b>

### Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>208 127</b>	<b>153 979</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	16 119	54 148
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>16 119</b>	<b>54 148</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>

### Note 6 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	500 000	24 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	500 000	24 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	500 000	24 000 000

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.  
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Bygninger er anskaffet i år 2020

### Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 924 968 532 - 1115



Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

**Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	0	20 000
Bankinnskudd	360 424	217 881
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>360 424</b>	<b>237 881</b>

Beløpet på skattetrekkkonto er feilført og er i 2023 frigitt og overført til driftskonto.



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>208 127</b>	<b>153 979</b>
Andelskapital 01.01	30 000	30 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Annen egenkapital 01.01	178 127	123 979
Årets resultat	16 119	54 148
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>194 247</b>	<b>178 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>224 247</b>	<b>208 127</b>

Andelskapitalen er kr 30 000 fordelt på 6 andeler à kr 5 000.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 10 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>24 500 000</b>

Pålydende pantstillelser var 41 000 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Borettslaget Kjerkesvågen Panorama - Noter 2023

### Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 SMN</b>
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	42026454950
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.19 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,50 %
Beregnet innfridd:	27.07.2060
Opprinnelig lånebeløp:	12 250 000
Lånesaldo 01.01:	12 250 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 250 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 250 000

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026454950	1	2 395 000	2 395 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	1 985 000	1 985 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 735 000	1 735 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 42026454950 har første avdrag 27.04.2024 med kr 5 188	1	2 395 000	338
	1	2 300 000	325
	1	2 040 000	288
	1	1 985 000	280
	1	1 795 000	253
	1	1 735 000	245

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld  
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2020 opprinnelig stort kr 12 250 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 0 i individuelle innbetalinger.  
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrererett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

### Note 12 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 250 000	12 250 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>12 250 000</b>	<b>12 250 000</b>

Org.nr: 924 968 532 - 1115



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kjerkesvågen  
Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kjerkesvågen Panorama**

Styreleder	Ove Derås (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Atle Gausen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Ove Farbu (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Bjørn Fossum (sign.)	05.03.2024



BDO AS  
Kobbes gate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kjerkneshvågen Panorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Kjerkneshvågen Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: UQP4Q-26QKB-ID1PE-Z6UP8-TWYSE-2CZ08



# 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."

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 14:53:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UQP4Q-26QKB-ID1PE-Z6UP8-TWY5E-ZCZ08

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>