



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lene Kowalski Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 191 600	1 224 000
Sum inntekter		1 191 600	1 224 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 243	39 935
Annen driftskostnad	1,3,4,5	381 698	332 264
Sum kostnader		407 940	372 199
Driftsresultat		783 660	851 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 608	3 171
Sum finansinntekter		4 608	3 171
Annen finanskostnad		285 331	346 440
Sum finanskostnader		285 331	346 440
Netto finans		-280 723	-343 269
Ordinært resultat før skattekostnad		502 936	508 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		502 936	508 532
Årsresultat		502 937	508 532
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		502 937	508 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	19 690 000	19 690 000
Sum varige driftsmidler		19 690 000	19 690 000
Sum anleggsmidler		19 690 000	19 690 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	48 672	61 842
Sum fordringer		48 672	61 842
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		807 910	694 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 910	694 270
Sum omløpsmidler		856 582	756 112
SUM EIENDELER		20 546 582	20 446 112
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 903 928	2 400 991
Sum opptjent egenkapital		2 903 928	2 400 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	8	2 963 928	2 460 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	12 232 654	12 621 501
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	5 350 000	5 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 582 654	17 971 501
Sum langsiktig gjeld		17 582 654	17 971 501
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	10 692
Annen kortsiktig gjeld	12	0	2 928
Sum kortsiktig gjeld		0	13 620
Sum gjeld		17 582 654	17 985 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 546 582	20 446 112



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 329489

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lene Kowalski Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 16.06.2021



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 191 600	1 224 000
Sum inntekter		1 191 600	1 224 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 243	39 935
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	381 698	332 264
Sum kostnader		407 940	372 199
Driftsresultat		783 660	851 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 608	3 171
Sum finansinntekter		4 608	3 171
Annen finanskostnad		285 331	346 440
Sum finanskostnader		285 331	346 440
Netto finans		-280 723	-343 269
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		502 936	508 532
Årsresultat		502 937	508 532
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		502 937	508 532



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6,11 19 690 000 19 690 000
Sum varige driftsmidler 19 690 000 19 690 000

Sum anleggsmidler 19 690 000 19 690 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7 48 672 61 842
Sum fordringer 48 672 61 842

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 807 910 694 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 807 910 694 270

Sum omløpsmidler 856 582 756 112

SUM EIENDELER 20 546 582 20 446 112

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 8 60 000 60 000
Sum innskutt egenkapital 60 000 60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 2 903 928 2 400 991
Sum opptjent egenkapital 2 903 928 2 400 991

Sum egenkapital 8 2 963 928 2 460 991

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner 9,11 12 232 654 12 621 501



Øvrig langsiktig gjeld	10,11	5 350 000	5 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 582 654	17 971 501
Sum langsiktig gjeld		17 582 654	17 971 501
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	10 692
Annen kortsiktig gjeld	12	0	2 928
Sum kortsiktig gjeld		0	13 620
Sum gjeld		17 582 654	17 985 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 546 582	20 446 112



Organisasjonsnr: 992 813 083
SVEA PANORAMA II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Svea Panorama II Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	742 492	610 495
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	502 937	508 532
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-388 847	-376 535
C: Årets endring disponible midler	114 090	131 997
D: Disponible midler 31.12.	856 582	742 492
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	856 537	691 492

Svea Panorama II Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		496 512	544 032	496 600	433 500
Innkrevde felleskostnader renter		315 072	279 936	425 000	228 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		380 016	400 032	360 000	440 000
Sum inntekter		1 191 600	1 224 000	1 281 600	1 101 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styrehonorar	2	23 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 243	4 935	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		33 108	32 143	34 600	34 600
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 400
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		7 690	7 344	7 700	8 000
Andre tjenester	3	25 035	24 280	29 000	29 000
Vedlikehold	4	56 745	37 446	162 000	50 000
Serviceavtaler		53 654	25 000	30 000	30 000
Kabel-tv		28 656	28 656	30 600	30 600
Forsikring		31 972	29 764	31 500	38 000
Kommunale avgifter		127 774	126 206	132 000	134 200
Energi, strøm		3 954	2 975	4 000	4 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		196	2 492	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	379	0	0
Andre driftskostnader	5	4 264	7 077	12 000	12 000
Bomiljø		0	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader		407 940	372 199	523 100	420 300
Driftsresultat		783 660	851 801	758 500	681 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 608	3 171	2 000	0
Rentekostnad		285 331	346 440	425 000	228 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-280 723	-343 269	-423 000	-228 000
Årsresultat		502 937	508 532	335 500	453 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		502 937	508 532	0	0
Sum overføringer		502 937	508 532	0	0

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	19 690 000	19 690 000
Sum varige driftsmidler		19 690 000	19 690 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 690 000	19 690 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		45	51 000
Andre leierestanser		70	0
Andre fordringer	7	0	150
Periodisert kostnad		48 557	10 692
Sum fordringer		48 672	61 842
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		807 910	694 270
Sum bankinnskudd og liknende		807 910	694 270
Sum omløpsmidler		856 582	756 112
SUM EIENDELER		20 546 582	20 446 112

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	8	2 903 928	2 400 991
Sum egenkapital	8	2 963 928	2 460 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	12 232 654	12 621 501
Borettsinnskudd	10, 11	5 350 000	5 350 000
Sum langsiktig gjeld		17 582 654	17 971 501
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	10 692
Påløpne renter		0	2 179
Annen kortsiktig gjeld	12	0	749
Sum kortsiktig gjeld		0	13 620
Sum gjeld		17 582 654	17 985 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 546 582	20 446 112

Porsgrunn 31.12.20

Svea Panorama II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Rune Strandskogen
Leder

Jill Kristel Valhall Augustinussen
Styremedlem

Lene Kowalski Solvang
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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	23 000	35 000
Sum	23 000	35 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	25 035	24 280
Sum	25 035	24 280

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	10 963	0
6602 Vedlikehold VVS	16 062	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	19 720	1 446
6630 Egenandel skader	10 000	36 000
Sum	56 745	37 446

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	758	2 938
6940 Porto	0	55
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 329	1 504
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	400
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 529	1 532
Sum	4 264	7 077

Note 6 - 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.

Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	150
Sum	0	150

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	2 903 928	2 400 991
Sum	2 963 928	2 460 991

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26108519036
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	12 621 501
Avdrag i perioden:	388 847
Lånesaldo 31.12:	12 232 654
Saldo 5 år frem i tid:	9 974 603

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	1 115 557	3 346 671
	1	1 085 966	1 085 966
	3	997 195	2 991 585
	4	967 605	3 870 420
	1	938 014	938 014

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	5 350 000	5 350 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	12 232 654	12 621 501
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	17 582 654	17 971 501

Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	19 690 000	19 690 000

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Pr 31.12.20

Pr31.12.19

Note 11 - Gjeld sikret med pant

Sum

19 690 000

19 690 000

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2917 Utlegg for boligselskaper	0	749
Sum	0	749

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	Rune Strandskogen (sign.)	22.03.2021
Styremedlem	Jill Kristel Valhall Augustinussen (sign.)	22.03.2021
Styremedlem	Lene Kowalski Solvang (sign.)	19.03.2021



Styret i Svea Panorama II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Tirsdag 27.04.2021 kl. 18:00

Møtested er ikke fastsatt

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)

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 2020

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, Rune Strandskogen, Drangedalsveien 1533
Styremedlem, Lene Kowalski Solvang, Olaf Ryes gate 43
Styremedlem, Jill Kristel Valhall Augustinussen, Olaf Ryes gate 41
Varamedlem, Øyvind Angell, Olaf Ryes gate 45
Varamedlem, Kristin Suua, Olaf Ryes gate 37

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 12 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 3 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

I tillegg ble andre saker løst via mail, telefon, messenger innad i styret.

De viktigste sakene i 2020:

1: Forsikring: Vi endret dekningen til toppforsikring, dette for å ta høyde for å ha dekning ved vannskade fra taket, og skade i leilighetene under.

2: Skjeggkre: Sprøyting og felle utsetting ble avsluttet i 2020. Forhåpentligvis er dette problemet løst.

3: Rentenedsettelse: Etter å ha vært i dialog med Sparebank1, fikk vi satt ned renta, og dermed og redusert fellesutgiftene tilsvarende rentekuttet.

4: Dugnad: Vår og høstdugnad ble gjennomført. Uteområdet begynner å bli ferdig, noen trær i skrånningen døde.

5: Anticimex: Pga økte utfordringer med skadedyr i området, gjorde styret en avtale med Anticimex om å sette ut feller.

6: Søknad om varmpumpe: Flertallet i styret var imot dette, pga byggtekniske utfordringer og støy.

7: Infrastruktur for EI-bil ladere. Styret innhentet flere tilbud, og vil gå videre med dette i 2021.



8: Montering av dører i søppelboden.

Fremtidsplaner

Legge til rette for Elbil ladere.

Fortsette med å forskjønne uteområde

Involvere flere andelseiere hvordan borettslaget skal drive videre, i forhold til trivsel og andre praktiske tiltak.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2021



Disponible midler for Svea Panorama II Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	742 492	610 495
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	502 937	508 532
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-388 847	-376 535
C: Årets endring disponible midler	114 090	131 997
D: Disponible midler 31.12.	856 582	742 492
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	856 537	691 492

Svea Panorama II Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		496 512	544 032	496 600	433 500
Innkrevde felleskostnader renter		315 072	279 936	425 000	228 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		380 016	400 032	360 000	440 000
Sum inntekter		1 191 600	1 224 000	1 281 600	1 101 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styrehonorar	2	23 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 243	4 935	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		33 108	32 143	34 600	34 600
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 400
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		7 690	7 344	7 700	8 000
Andre tjenester	3	25 035	24 280	29 000	29 000
Vedlikehold	4	56 745	37 446	162 000	50 000
Serviceavtaler		53 654	25 000	30 000	30 000
Kabel-tv		28 656	28 656	30 600	30 600
Forsikring		31 972	29 764	31 500	38 000
Kommunale avgifter		127 774	126 206	132 000	134 200
Energi, strøm		3 954	2 975	4 000	4 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		196	2 492	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	379	0	0
Andre driftskostnader	5	4 264	7 077	12 000	12 000
Bomiljø		0	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader		407 940	372 199	523 100	420 300
Driftsresultat		783 660	851 801	758 500	681 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 608	3 171	2 000	0
Rentekostnad		285 331	346 440	425 000	228 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-280 723	-343 269	-423 000	-228 000
Årsresultat		502 937	508 532	335 500	453 200
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		502 937	508 532	0	0
Sum overføringer		502 937	508 532	0	0

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	19 690 000	19 690 000
Sum varige driftsmidler		19 690 000	19 690 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 690 000	19 690 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		45	51 000
Andre leierestanser		70	0
Andre fordringer	7	0	150
Periodisert kostnad		48 557	10 692
Sum fordringer		48 672	61 842
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		807 910	694 270
Sum bankinnskudd og liknende		807 910	694 270
Sum omløpsmidler		856 582	756 112
SUM EIENDELER		20 546 582	20 446 112

Svea Panorama II Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	60 000	60 000
Oppjent egenkapital	8	2 903 928	2 400 991
Sum egenkapital	8	2 963 928	2 460 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	12 232 654	12 621 501
Borettsinnskudd	10, 11	5 350 000	5 350 000
Sum langsiktig gjeld		17 582 654	17 971 501
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	10 692
Påløpne renter		0	2 179
Annen kortsiktig gjeld	12	0	749
Sum kortsiktig gjeld		0	13 620
Sum gjeld		17 582 654	17 985 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 546 582	20 446 112

Porsgrunn 31.12.20

Svea Panorama II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Rune Strandskogen
Leder

Jill Kristel Valhall Augustinussen
Styremedlem

Lene Kowalski Solvang
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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	23 000	35 000
Sum	23 000	35 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	25 035	24 280
Sum	25 035	24 280

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	10 963	0
6602 Vedlikehold VVS	16 062	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	19 720	1 446
6630 Egenandel skader	10 000	36 000
Sum	56 745	37 446

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	758	2 938
6940 Porto	0	55
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 329	1 504
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	400
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 529	1 532
Sum	4 264	7 077

Note 6 - 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.

Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	150
Sum	0	150

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	2 903 928	2 400 991
Sum	2 963 928	2 460 991

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26108519036
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 550 000
Lånesaldo 01.01:	12 621 501
Avdrag i perioden:	388 847
Lånesaldo 31.12:	12 232 654
Saldo 5 år frem i tid:	9 974 603

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26108519036	3	1 115 557	3 346 671
	1	1 085 966	1 085 966
	3	997 195	2 991 585
	4	967 605	3 870 420
	1	938 014	938 014

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	5 350 000	5 350 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	12 232 654	12 621 501
Borettsinnskudd	5 350 000	5 350 000
Sum	17 582 654	17 971 501

Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	19 690 000	19 690 000

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Pr 31.12.20

Pr31.12.19

Note 11 - Gjeld sikret med pant

Sum

19 690 000

19 690 000

Svea Panorama II Borettslag



Noter for Svea Panorama II Borettslag orgnr: 992 813 083

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2917 Utlegg for boligselskaper	0	749
Sum	0	749

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	Rune Strandskogen (sign.)	22.03.2021
Styremedlem	Jill Kristel Valhall Augustinussen (sign.)	22.03.2021
Styremedlem	Lene Kowalski Solvang (sign.)	19.03.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 23. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: JQNDJ-F6WLU-BEDNW-286VA-15THF-EEL72



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-23 14:45:32Z



Penneo Dokumentnøkkel: JQNDJ-F6WLU-BEDNW-286VA-15THF-EFL72

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>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svea Panorama II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svea Panorama II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 23. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: JQNDJ-F6WLU-BEDNW-286VA-15THF-EEL72



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-23 14:45:32Z



Penneo Dokumentnøkkel: JQNDJ-F6WLU-BEDNW-286VA-15THF-EFL72

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>