



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 185 170
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5
3015 DRAMMEN

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 30.01.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		827 409	752 157
Annen driftsinntekt		58 644	57 564
Sum inntekter		886 053	809 721
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		828 594	782 257
Sum kostnader		885 644	833 602
Driftsresultat		409	-23 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13 906	8 904
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 906	8 904
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		14 315	-14 977
Totalresultat		14 315	-14 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 315	-14 977
Sum overføringer og disponeringer		14 315	-14 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 251	23 533
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 789	551 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 789	551 335
Sum omløpsmidler		573 039	574 868
SUM EIENDELER		573 039	574 868

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		517 742	503 426
Sum opptjent egenkapital		517 742	503 426
Sum egenkapital		517 742	503 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 086	68 592
Annen kortsiktig gjeld		16 211	2 850
Sum kortsiktig gjeld		55 298	71 442
Sum gjeld		55 298	71 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		573 039	574 868



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 631309

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		827 409	752 157
Annen driftsinntekt		58 644	57 564
Sum inntekter		886 053	809 721
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	51 345
Annen driftskostnad		828 594	782 257
Sum kostnader		885 644	833 602
Driftsresultat		409	-23 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13 906	8 904
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 906	8 904
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		14 315	-14 977
Totalresultat		14 315	-14 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 315	-14 977
Sum overføringer og disponeringer		14 315	-14 977



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 251	23 533
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 789	551 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 789	551 335
Sum omløpsmidler		573 039	574 868
SUM EIENDELER		573 039	574 868
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		517 742	503 426
Sum opptjent egenkapital		517 742	503 426



Sum egenkapital	517 742	503 426
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	39 086	68 592
Annen kortsiktig gjeld	16 211	2 850
Sum kortsiktig gjeld	55 298	71 442
Sum gjeld	55 298	71 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	573 039	574 868



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Mer om årsverk og lønn

Andre ytelser gjelder i sin helhet styrehonorar

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

Boligsameiet Nøste Panorama

BankID Signing
Inge Støve
2024-03-15

BankID Signing
Gunnar Lie
2024-03-15

BankID Signing
Sverre Broder Lund
2024-03-19

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		827 409	827 372	752 157
Andre inntekter	2	58 644	60 600	57 564
Sum driftsinntekter		886 053	887 972	809 721
Driftskostnader				
Styrehonorar		50 000	50 000	45 000
Andre personalkostnader	3	7 050	6 345	6 345
Kommunale avgifter		88 003	78 478	70 073
Vedlikehold	4	315 481	276 500	222 449
Kollektiv avtale TV/bredbånd		26 760	26 760	26 760
Driftskostnader	5	191 904	276 650	254 295
Honorarer	6	71 675	82 663	76 588
Forsikring		96 602	82 428	85 422
Andre kostnader	7	38 168	43 000	46 672
Sum driftskostnader		885 644	922 824	833 602
Driftsresultat		409	-34 852	-23 881
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	13 906	12 500	8 904
Netto finansresultat		13 906	12 500	8 904
Årets resultat		14 315	-22 352	-14 977
Overføringer				
Overført annen egenkapital		14 315	0	-14 977
Sum overføringer		14 315	0	-14 977



Balanse

Boligsameiet Nøste Panorama

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	9	24 251	23 533
Bankinnskudd mv.	10	548 789	551 335
Sum omløpsmidler		573 039	574 868
Sum eiendeler		573 039	574 868
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		517 742	503 426
Sum egenkapital	11	517 742	503 426
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 086	68 592
Påløpte kostnader		16 211	2 850
Sum kortsiktig gjeld		55 298	71 442
Sum gjeld		55 298	71 442
Sum egenkapital og gjeld		573 039	574 868

Lier, den 14 /3 - 2024
Styret for Boligsameiet Nøste Panorama

Inge Arne Støve
Styrets leder

Gunnar Lie
Styremedlem

Sverre Broder Lund
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Bodleie	7 560	7 920	7 200
Garasje	10 584	10 080	10 584
Leieinntekt garasje	15 120	15 840	14 400
Parkering	2 808	0	2 808
Bredbånd	22 572	26 760	22 572
Sum	58 644	60 600	57 564

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 050	6 345	6 345
Sum	7 050	6 345	6 345

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Vedlikehold bygning utv.	0	20 000	0
Vedlikeh. og drift utearealer	97 961	70 000	92 066
Vedlikehold og drift heis	48 387	30 000	30 786
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	3 500	9 587
Vedlikehold porter	0	8 000	7 350
Vedlikehold VVS	70 027	60 000	37 552
Vedlikehold elektro	0	0	-17 500
Vedlikehold garasjeanlegg	30 813	15 000	4 600
Vedl.hold ventilasjon	27 759	30 000	32 228
Brannsikkerhet, sprinkling	40 536	30 000	25 780
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	315 481	276 500	222 449



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	180 735	200 000	189 681
Strøm elbiler – Movel *	-48 543	0	0
Renhold	31 963	34 000	32 800
Renhold garasje	0	12 500	11 500
Skadedyrkontroll	8 000	9 000	8 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	13 895	20 000	11 350
Utgiftsført utstyr	5 683	0	0
Data- Og Kontorutstyr	0	1 000	789
Porto	173	150	0
Km.godtgjørelse	0	0	175
Sum	191 904	276 650	254 295

* Movel fakturerer ladestrøm elbiler på vegne av sameiet, og overfører det som er fakturert til sameiet, fratrukket adm.kostnader. Av bokført beløp i 2023 gjelder ca. halvparten 2021/2022.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 188	11 000	10 563
Forretningsførersel	60 162	60 163	56 650
Ekstra forretningsførersel	325	4 000	0
Konsulenttjenester	0	7 500	9 375
Sum	71 675	82 663	76 588

Andre 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	36 190	30 000	36 090
Styreutgifter	0	1 000	0
Bankomkostninger	1 966	2 000	1 720
EHF-fakturagebyr	0	0	4
Diverse kostnader	0	10 000	8 843
Øreavrunding	13	0	15
Sum	38 168	43 000	46 672

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	3 663	0	0
Andre renteinntekter	883	0	0
Kundeutbytte Gjensidige	9 360	12 500	8 904
Sum	13 906	12 500	8 904



Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	24 251	23 533
Sum	24 251	23 533

Beløp pr. 31.12.2023 gjelder avregning fra Movel for 2023, utbetales i 2024.

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto 9666.01.43774	145 126	551 335
Sparekonto 9666.01.60695	403 663	0
Sum	548 789	551 335

Note 11 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	503 426	518 404
Årets resultat	14 315	-14 977
Annen egenkapital 31.12	517 742	503 426

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

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	503 426
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	14 315
C. Disponible midler 31.12	517 742
Årets endringer disponible midler	14 315
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	573 039
- Kortsiktig gjeld	55 298
Disponible midler 31.12.	517 742



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til sameiermøtet i Boligsameiet Nøste Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nøste Panorama som viser et overskudd på kr 14 315. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styrets 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 utilsiktede feil.

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



NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 20. mars 2024

NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.
statsautorisert revisor