



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 928 062  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 193 916	1 962 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 193 916</b>	<b>1 962 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	57 050
Annen driftskostnad		2 128 006	1 485 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 242 106</b>	<b>1 542 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 190</b>	<b>420 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 303	21 941
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 303</b>	<b>21 941</b>
Annen finanskostnad		62 821	54 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 821</b>	<b>54 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 518</b>	<b>-33 045</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 708	387 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		80 774	98 221
Sum fordringer		80 774	98 221
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		876 968	1 084 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 968	1 084 225
Sum omløpsmidler		957 742	1 182 446
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>957 742</b>	<b>1 182 446</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		484 691	399 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-484 691</b>	<b>-399 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-484 691</b>	<b>-399 983</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 221 553	1 413 267
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 221 553</b>	<b>1 413 267</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 221 553</b>	<b>1 413 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		398	286
Leverandørgjeld		172 762	155 573
Annen kortsiktig gjeld		47 721	13 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>220 881</b>	<b>169 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 442 434</b>	<b>1 582 429</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>957 742</b>	<b>1 182 446</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 352806

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 928 062  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 193 916	1 962 990
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 193 916</b>	<b>1 962 990</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	57 050
Annen driftskostnad		2 128 006	1 485 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 242 106</b>	<b>1 542 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-48 190</b>	<b>420 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 303	21 941
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 303</b>	<b>21 941</b>
Annen finanskostnad		62 821	54 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 821</b>	<b>54 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 518</b>	<b>-33 045</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 708	387 390
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		80 774	98 221
Sum fordringer		80 774	98 221
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		876 968	1 084 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 968	1 084 225
Sum omløpsmidler		957 742	1 182 446
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>957 742</b>	<b>1 182 446</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		484 691	399 983
Sum opptjent egenkapital		-484 691	-399 983



Sum egenkapital	-484 691	-399 983
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 221 553	1 413 267
Sum annen langsiktig gjeld	1 221 553	1 413 267
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 221 553</b>	<b>1 413 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	398	286
Leverandørgjeld	172 762	155 573
Annen kortsiktig gjeld	47 721	13 303
Sum kortsiktig gjeld	220 881	169 162
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 442 434</b>	<b>1 582 429</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>957 742</b>	<b>1 182 446</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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





## Årsmøte 2023

1283 B/S Nyhuskollen Panorama





## **Til seksjonseierne i B/S Nyhuskollen Panorama**

**Velkommen til årsmøte, mandag 13. mars 2023 kl. 18:00 i Heggedal hovedgård.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte B/S Nyhuskollen Panorama det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i B/S Nyhuskollen Panorama  
avholdes mandag 13. mars 2023 kl. 18:00 i Heggedal hovedgård.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtektsendring i punkt 8.1 (1)
- B) Overføring av midler fra vedlikeholdsfondet

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Sandvika, 23.02.2022

Styret i B/S Nyhuskollen Panorama

Odd Kristian Kirkeby    Jørgen Sem Christensen    Marit Haugen    Jan Erling Liholt    Daniel  
Sonesson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Odd Kristian Kirkeby	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Jørgen Sem Christensen	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Marit Haugen	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Jan Erling Liholt	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Daniel Sonesson	Nyhuskollen 19

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nyhuskollen@styrerommet.no](mailto:nyhuskollen@styrerommet.no). Se B/S Nyhuskollen Panoramas hjemmeside på [vibbo.no/1283](http://vibbo.no/1283) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om B/S Nyhuskollen Panorama

Sameiet består av 40 seksjoner.

B/S Nyhuskollen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993928062, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 53

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

B/S Nyhuskollen Panorama har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### 1. Heiser:

- Nytt varslingsanlegg i begge heisene. Pålagt utført da Telenor skiftet ut sitt varslingsanlegg.
- 3 x serviceutrykninger.

### 2. 3 x rep. av takvifter.

3. Kontroll av, og utbedring av tak dekket i nr. 16 og nr. 19. Inkludert montering av sikkerhetsutstyr for de som utførte arbeidet.

4. Fjerning av hekk og asfaltering av området.

5. Utbedring av terrasse (lekkasje, gulvdekke).

6. Rep av skade på terrasse grunnet uvær. (1 forsikringskade)

7. Rep av skade på terrasse/ pergula grunnet råte.

8. Tilknytning av nr. 19 til ABBR (Asker og Bærum brann og redning).

Ovenstående er noen av arbeidene som har ført til kostnadsøkningen i.f.t. budsjett.

9. Overgang fra Telia til Telenor m/ innlegg av fibernett i alle leilighetene. Ingen kostnader for sameiet.

10. Maling av ganger i nr. 16 og nr. 19. (Dekket av Vedlikeholdsfondet).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endring av innkrevde felleskostnader for TV- og bredbånd i løpet av regnskapsåret 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, høyere energikostnader og kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 736 862. Sameiets økonomi anses som god.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i ASKER kommune**

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 25 % for vann- og avløp.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Nyhuskollen Panorama.

### **Lån**

B/S Nyhuskollen Panorama har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på den varslede økningen av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nyhuskollen Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhuskollen Panorama som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>.

Oslo, 14. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA ORG.NR. 993 928 062, KUNDENR. 1283

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 169 179	1 911 810	2 076 000	2 316 000
Ladeinntekter EL-bil		0	4 236	0	0
Andre inntekter	3	24 737	46 944	40 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 193 916</b>	<b>1 962 990</b>	<b>2 116 000</b>	<b>2 356 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 050	-7 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-50 000	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 670	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 875	-75 460	-77 750	-81 650
Konsulenthonorar	7	-14 668	-14 070	-12 500	-12 500
Drift og vedlikehold	8	-934 487	-498 635	-757 000	-546 200
Forsikringer		-195 701	-176 813	-182 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-132 707	-116 545	-121 080	-138 500
Energi/fyring	10	-366 596	-206 025	-270 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 616	-141 916	-154 500	-227 000
Andre driftskostnader	11	-241 731	-250 371	-240 800	-247 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 242 106</b>	<b>-1 542 555</b>	<b>-1 877 230</b>	<b>-1 948 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-48 190</b>	<b>420 435</b>	<b>238 770</b>	<b>407 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 303	21 941	0	0
Finanskostnader	13	-62 821	-54 986	-46 000	-65 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-36 518</b>	<b>-33 045</b>	<b>-46 000</b>	<b>-65 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-84 708</b>	<b>387 390</b>	<b>192 770</b>	<b>342 050</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	387 390		
Udekket tap		-84 708	0		



11

B/S Nyhuskollen Panorama

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		334	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 307	39 225
Andre kortsiktige fordringer	14	58 133	58 996
Driftskonto OBOS-banken		227 031	268 115
Sparekonto OBOS-banken		44	44
Sparekonto OBOS-banken II		649 893	816 066
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>957 742</b>	<b>1 182 446</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>957 743</b>	<b>1 182 446</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-484 691	-399 983
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-484 691</b>	<b>-399 983</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 221 553	1 413 267
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 221 553</b>	<b>1 413 267</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 721	13 303
Leverandørgjeld		172 762	155 573
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		398	286
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>220 881</b>	<b>169 162</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>957 743</b>	<b>1 182 446</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 06.02.2023

Styret i Sameiet Nyhuskollen Panorama

Odd Kristian Kirkeby /s/

Jørgen Sem Christensen /s/

Marit Haugen /s/

Jan Erling Liholt /s/

Daniel Sonesson /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 309 392
Lån	251 976
Kabel-tv	162 084
Garasje	145 056
Gass	139 170
Vedlikeholdsfond	103 068
Avregning Gass	39 071
Parkering	18 000
Avregning El bil	13 362
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 181 179</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 169 179</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Peisservice	24 737
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 737</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 790, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 668
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 668</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-489 567
Drift/vedlikehold VVS	-3 875
Drift/vedlikehold elektro	-40 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-189 584
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 025
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 327
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 245
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 344
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-934 487</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-11 534
Renovasjonsavgift	-121 173
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-132 707</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-116 047
Andre fyringskostnader	-250 549
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-366 596</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-58 305
Renhold ved firmaer	-90 725
Snørydding	-54 462
Andre fremmede tjenester	-6 468
Trykksaker	-1 929
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 790
Andre kontorkostnader	-1 956
Telefon, annet	-3 412
Porto	-320
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 796
Bank- og kortgebyr	-3 110
Velferdskostnader	-5 168
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-241 731</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	437
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 992
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 874
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 303</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 321
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62 821</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning El bil 2022	13 362
Avregning Gass 2022	39 071
Dobbelt utbetalt utlegg	5 700
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>58 133</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	586 733
Nedbetalt i år	191 714
	<b>-1 221 553</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 221 553</b>



### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 100 000

### 4. INNKOMNE FORSLAG

#### A) Vedtektsendring i punkt 8.1 (1) – Styrets sammensetning

**Forslagsstiller:**

Styret

**Saksfremstilling:**

Styret opplever vanskeligheter med å rekruttere nok kandidater til styret i sameiet. Dagens vedtekter krever at styret etter vedtektene 8.1 (1) skal bestå av 5 medlemmer. Styret ønsker derfor å foreta en vedtektsendring som vil gjøre rekrutteringen noe enklere, og som også vil gjøre at sameiet minimerer risikoen for avholdelse av ekstraordinære årsmøter som følge av manglende kandidater til styret.

**Forslag til vedtak:**

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.»

#### B) Overføring av midler fra vedlikeholdsfondet

**Forslagsstiller:**

Styret

**Saksfremstilling:**

Styret foreslår å skifte lysarmaturene (26 stk.) i garasjen i nr. 16. til en fast pris av NOK 71 000 inkl. mva. Foreslått dekket over vedlikeholdsfondet.

**Forslag til vedtak:**

Det overføres kr 71 000 fra vedlikeholdsfondet for å dekke utskiftning av lysarmaturene i garasjen i nr. 16.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Rune Martinsen

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hans Ingar Sætra

Marit Haugen

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jørgen Sem Christensen

I valgkomiteen for B/S Nyhuskollen Panorama



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80114435. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering av verandadekke	Full rehabilitering av ett verandadekke i nr. 19 som følge av håndverkerfeil i byggefasen.
2018 - 2018 2017 - 2017	Maling av blokkene Utomhus	Oppgradering utenfor nr. 16 og 19. Var skjemmende og vanskelig og vedlikeholde.
2016 - 2016	Garasje og felleområder	Delt opp strømkurser garasjer for å unngå sikringsbrudd og mørklegging garasjen. Skiftet til mer energieffektive lysrør og nødlyspakker. Oppgradert fellesområder og garasje brannteknisk med skilting og slukkeutstyr.
2015 - 2015	Garasje	Overflatebehandling av betong garasjeanlegg, mot korrosjon og forvitring pga saltavrenning fra biler vinterstid.
2014 - 2014	Utomhus	Kantstein / drenering oppkjørsel nr.16 og nedkjørsel nr.19 samt sikring og beplanting nedside nr.19



1283 B/S Nyhuskollen Panorama

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.