



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 961 089
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STATHELLE PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: May-Britt Holte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 079 301	1 927 220
Sum inntekter		2 079 301	1 927 221
Kostnader			
Lønnskostnad	2	76 447	67 890
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 003 481	777 060
Sum kostnader		1 079 926	844 947
Driftsresultat		999 375	1 082 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 468	381
Sum finansinntekter		3 468	381
Annen finanskostnad		329 307	248 078
Sum finanskostnader		329 307	248 078
Netto finans		-325 839	-247 697
Ordinært resultat før skattekostnad		673 534	834 573
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 534	834 573
Årsresultat		673 536	834 576
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		673 536	834 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,14	47 272 196	47 272 196
Maskiner og anlegg	6	77 722	89 528
Sum varige driftsmidler		47 349 918	47 361 724
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	535 074	532 932
Sum finansielle anleggsmidler		535 074	532 932
Sum anleggsmidler		47 884 992	47 894 656
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	57 692	98 657
Sum fordringer		57 692	98 657
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 129	154 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 129	154 926
Sum omløpsmidler		348 822	253 583
SUM EIENDELER		48 233 814	48 148 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	3 920 819	3 247 284
Sum opptjent egenkapital		3 920 819	3 247 284
Sum egenkapital	10	4 020 819	3 347 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,14	13 324 322	13 817 123
Øvrig langsiktig gjeld	11,12, 13,14	30 833 018	30 930 943
Sum annen langsiktig gjeld		44 157 340	44 748 066
Sum langsiktig gjeld		44 157 340	44 748 066
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 006	50 614
Annen kortsiktig gjeld	15	1 649	2 276
Sum kortsiktig gjeld		55 654	52 889
Sum gjeld		44 212 994	44 800 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 233 814	48 148 239



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 355430

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 961 089
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STATHELLE PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: May-Britt Holte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 19.04.2023



Organisasjonsnr: 991 961 089
STATHELLE PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 079 301	1 927 220
Sum inntekter		2 079 301	1 927 221
Kostnader			
Lønnskostnad	2	76 447	67 890
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 003 481	777 060
Sum kostnader		1 079 926	844 947
Driftsresultat		999 375	1 082 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 468	381
Sum finansinntekter		3 468	381
Annen finanskostnad		329 307	248 078
Sum finanskostnader		329 307	248 078
Netto finans		-325 839	-247 697
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		673 534	834 573
Årsresultat		673 536	834 576
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		673 536	834 576



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,14	13 324 322	13 817 123
Øvrig langsiktig gjeld	11,12,13,	30 833 018	30 930 943
Sum annen langsiktig gjeld		44 157 340	44 748 066
Sum langsiktig gjeld		44 157 340	44 748 066
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 006	50 614
Annen kortsiktig gjeld	15	1 649	2 276
Sum kortsiktig gjeld		55 654	52 889
Sum gjeld		44 212 994	44 800 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 233 814	48 148 239



Organisasjonsnr: 991 961 089
STATHELLE PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Stathelle Panorama Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stathelle Panorama Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemneo document key: VUEPT-FDYPE-WD68-VHD4G-X6T5L-06AH5



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: 145.62.xxx.xxx

2023-02-28 13:51:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VUEPT-FDTPE-IVD68-VHD4G-X6T5L-06AHS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Styret i Stathelle Panorama Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Stathelle Panorama 3 etg

Tirsdag 28.03.2023 kl.17:00

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. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

8. 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 Stathelle Panorama Borettslag for 2022

Generell informasjon

Stathelle Panorama 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 Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, May-Britt Holte, Hellebergveien 87
Styremedlem, Eilif Svein Larsen, Hellebergveien 83
Styremedlem, Frank Olav Lønn, Hellebergveien 59
Varamedlem, Kjell Kjær, Hellebergveien 57
Varamedlem, Arild Undheim, Hellebergveien 75

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 10 styremøter, hvor 42 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Byttet alle leveggene på verandaene.

Laget støtter til leveggene.

Dugnad ute og inne.

Vask av bygget.

Skiftet bord pga råte på heishuset.

Malt heishuset.

Rep. veranda dører i 1 etg. 2stk.

Lagt tak over verandadører 2 stk.

Fjærer byttet på garasjeporten.

Hatt dialog med beboer ang brann-glass i vindu.

Dialog ang. ting som står i svalganger og ganger inne.



Beplantning gjort på sørsiden av bygget.

Sjekk av EL.anlegget inne.

Nytt søppel system.

Container hadde vi ute i år.

Parkeringsplassene ute.

Fortsatt dialog med DNB ang renta.

Fremtidsplaner

Dugnad ute og inne.

Sjekker EL-anlegg inne og ute.

Sjekker brannutstyr i kjeller.

Minne alle på rengjøring av vifte i ventilasjonsanlegget i leilighetene.

Biler som står feilparkert ute.

Fortsatt dialog med DNB ang. renten.

Fortsatt dialog med forsikringen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2023



Disponible midler for Stathelle Panorama Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	200 694	232 186
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	673 536	834 576
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	11 806	11 806
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-730 725	-797 639
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	140 000	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-2 142	-80 236
C: Årets endring disponible midler	92 474	-31 493
D: Disponible midler 31.12.	293 167	200 694
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	297 096	196 491



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 010 424	873 024	1 010 400	1 037 000
Innkrevde felleskostnader renter		328 894	248 048	269 274	453 825
Innkrevde felleskostnader avdrag		492 412	574 360	572 483	463 270
Nedkvittering IN-lån		237 925	223 051	0	0
Leieinntekt garasjer		2 000	0	0	0
Andre inntekter		7 646	8 737	0	0
Sum inntekter		2 079 301	1 927 221	1 852 157	1 954 095
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 865	5 504	5 800	6 200
Styrehonorar	2	67 000	59 500	59 500	67 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 447	8 390	8 400	9 500
Forretningsførerhonorar		42 480	41 244	42 500	44 200
Teknisk forvaltningsavtale		13 248	12 864	13 500	14 000
Medlemskontigent		4 000	4 000	4 000	4 200
Kontigent NBBL		2 280	2 160	2 300	2 400
Sikringsfond felleskostnader		2 400	2 160	2 300	2 500
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 300
Brøyting - strøing		15 063	13 745	14 500	15 800
Vedlikehold	3	179 385	44 536	50 000	50 000
Vedlikehold heis		15 000	33 401	35 000	25 000
Serviceavtale heis		21 446	20 194	21 200	22 500
Serviceavtaler		3 975	2 287	1 300	4 200
Periodisk kontroll heis		0	6 425	0	6 700
Kabel-tv		130 878	98 919	140 000	140 000
Forsikring		59 641	46 247	50 000	64 500
Kommunale avgifter		376 555	326 208	342 500	398 000
Energi, strøm		53 480	41 499	45 000	58 100
Renhold, fellesareal		38 464	37 386	39 300	40 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	4 316	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		550	1 739	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 469	3 450	3 600	3 600
Andre driftskostnader	4	14 299	4 945	15 000	30 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		450	750	0	0
Bomiljø		2 863	3 619	0	0
Avskrivninger	5	11 806	11 806	11 800	11 800
Sum driftskostnader		1 079 926	844 947	915 400	1 029 100
Driftsresultat		999 375	1 082 273	936 757	924 995
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 468	381	200	2 000
Rentekostnad		329 307	248 078	269 274	453 825
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-325 839	-247 697	-269 074	-451 825
Årsresultat		673 536	834 576	667 683	473 170
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		673 536	834 576	0	0
Sum overføringer		673 536	834 576	0	0

Stathelle Panorama Borettslag

5



Balanse pr 31.12.22 for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 14	44 772 196	44 772 196
Tomter	7, 14	2 500 000	2 500 000
Andre driftsmidler	6	77 722	89 528
Sum varige driftsmidler		47 349 918	47 361 724
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	535 074	532 932
Sum finansielle anleggsmidler		535 074	532 932
Sum anleggsmidler		47 884 992	47 894 656
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-3 929	4 202
Andre fordringer	9	4 405	4 222
Periodisert kostnad		57 216	90 233
Sum fordringer		57 692	98 657
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		291 129	154 926
Sum bankinnskudd og liknende		291 129	154 926
Sum omløpsmidler		348 822	253 583
SUM EIENDELER		48 233 814	48 148 239

Stathelle Panorama Borettslag

6



Balanse pr 31.12.22 for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	100 000	100 000
Opptjent egenkapital	10	3 920 819	3 247 284
Sum egenkapital	10	4 020 819	3 347 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	13 324 322	13 817 123
Annen langsiktig gjeld - IN	11, 14	6 433 018	6 670 943
Borettsinnskudd	12, 14	21 040 000	21 040 000
Garasje innskudd	13	3 360 000	3 220 000
Sum langsiktig gjeld		44 157 340	44 748 066
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 006	50 614
Påløpne renter		3 124	1 401
Annen kortsiktig gjeld	15	-1 475	875
Sum kortsiktig gjeld		55 654	52 889
Sum gjeld		44 212 994	44 800 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 233 814	48 148 239

Porsgrunn 31.12.2022
Stathelle Panorama Borettslag

Sted: _____, dato: _____

May-Britt Holte
Leder

Frank Olav Lønn
Styremedlem

Eilif Svein Larsen
Styremedlem

Stathelle Panorama Borettslag

7



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 865	5 504
Sum	5 865	5 504

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	67 000	59 500
Sum	67 000	59 500

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	166 268	31 290
6602 Vedlikehold VVS	0	2 791
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	3 731
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 118	6 724
6630 Egenandel skader	6 000	0
Sum	179 385	44 536

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	4 390	0
6462 Containerleie, søppeltømming	3 850	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 897	1 012
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 914	1 965
7790 Andre kostnader	0	875
Sum	14 299	4 945

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	11 806	11 806
Sum	11 806	11 806

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 058
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	118 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 336
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 722
Årets avskrivninger :	11 806
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 772 196	2 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 772 196	2 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 772 196	2 500 000
Anskaffelsesår :	2008	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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	535 074	532 932
Sum	535 074	532 932

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	4 405	4 222
Sum	4 405	4 222



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	100 000	100 000
2070 Akkumulert resultat	3 920 819	3 247 284
Sum	4 020 819	3 347 284

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB ASA
Lånenummer:	12113587669
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	23 280 000
Lånesaldo 01.01:	13 817 123
Avdrag i perioden:	492 800
Lånesaldo 31.12:	13 324 322
Saldo 5 år frem i tid:	10 945 719
Andelssaldo 01.01:	6 670 943
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	237 925
Andelssaldo 31.12:	6 433 018
Sum pantegjeld for lån:	19 757 340

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113587669	3	1 086 314	3 258 942
	2	1 060 854	2 121 708
	2	1 018 420	2 036 840
	2	933 551	1 867 102
	2	916 578	1 833 156
	2	891 117	1 782 234
	1	424 342	424 342

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	21 040 000	21 040 000
Sum	14	21 040 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	3 360 000	3 220 000
Sum	3 360 000	3 220 000

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	19 757 340	20 488 066
Borettsinnskudd	21 040 000	21 040 000
Sum	40 797 340	41 528 066

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	2 500 000	2 500 000
Bygninger, garasjer og boder	44 772 196	44 772 196
Sum	47 272 196	47 272 196

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper	-1 475	875
Sum	-1 475	875



Resultat og balanse med noter for Stathelle Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stathelle Panorama Borettslag

Styreleder	May-Britt Holte (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Eilif Svein Larsen (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Frank Olav Lønn (sign.)	22.02.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Stathelle Panorama Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stathelle Panorama Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemneo document key: VUEPT-FDTYPE-WD68-VHD4G-X6T5L-06AH5



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: 145.62.xxx.xxx

2023-02-28 13:51:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VUEPT-FDTPE-IVD68-VHD4G-X6T5L-06AH5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Disponible midler for Stathelle Panorama Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	200 694	232 186
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	673 536	834 576
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	11 806	11 806
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-730 725	-797 639
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	140 000	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-2 142	-80 236
C: Årets endring disponible midler	92 474	-31 493
D: Disponible midler 31.12.	293 167	200 694
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	297 096	196 491

Stathelle Panorama Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 010 424	873 024	1 010 400	1 037 000
Innkrevde felleskostnader renter		328 894	248 048	269 274	453 825
Innkrevde felleskostnader avdrag		492 412	574 360	572 483	463 270
Nedkvittering IN-lån		237 925	223 051	0	0
Leieinntekt garasjer		2 000	0	0	0
Andre inntekter		7 646	8 737	0	0
Sum inntekter		2 079 301	1 927 221	1 852 157	1 954 095
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 865	5 504	5 800	6 200
Styrehonorar	2	67 000	59 500	59 500	67 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 447	8 390	8 400	9 500
Forretningsførerhonorar		42 480	41 244	42 500	44 200
Teknisk forvaltningsavtale		13 248	12 864	13 500	14 000
Medlemskontigent		4 000	4 000	4 000	4 200
Kontigent NBBL		2 280	2 160	2 300	2 400
Sikringsfond felleskostnader		2 400	2 160	2 300	2 500
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 300
Brøyting - strøing		15 063	13 745	14 500	15 800
Vedlikehold	3	179 385	44 536	50 000	50 000
Vedlikehold heis		15 000	33 401	35 000	25 000
Serviceavtale heis		21 446	20 194	21 200	22 500
Serviceavtaler		3 975	2 287	1 300	4 200
Periodisk kontroll heis		0	6 425	0	6 700
Kabel-tv		130 878	98 919	140 000	140 000
Forsikring		59 641	46 247	50 000	64 500
Kommunale avgifter		376 555	326 208	342 500	398 000
Energi, strøm		53 480	41 499	45 000	58 100
Renhold, fellesareal		38 464	37 386	39 300	40 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	4 316	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		550	1 739	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 469	3 450	3 600	3 600
Andre driftskostnader	4	14 299	4 945	15 000	30 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		450	750	0	0
Bomiljø		2 863	3 619	0	0
Avskrivninger	5	11 806	11 806	11 800	11 800
Sum driftskostnader		1 079 926	844 947	915 400	1 029 100
Driftsresultat		999 375	1 082 273	936 757	924 995
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 468	381	200	2 000
Rentekostnad		329 307	248 078	269 274	453 825
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-325 839	-247 697	-269 074	-451 825
Årsresultat		673 536	834 576	667 683	473 170
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		673 536	834 576	0	0
Sum overføringer		673 536	834 576	0	0

Stathelle Panorama Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 14	44 772 196	44 772 196
Tomter	7, 14	2 500 000	2 500 000
Andre driftsmidler	6	77 722	89 528
Sum varige driftsmidler		47 349 918	47 361 724
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	535 074	532 932
Sum finansielle anleggsmidler		535 074	532 932
Sum anleggsmidler		47 884 992	47 894 656
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-3 929	4 202
Andre fordringer	9	4 405	4 222
Periodisert kostnad		57 216	90 233
Sum fordringer		57 692	98 657
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		291 129	154 926
Sum bankinnskudd og liknende		291 129	154 926
Sum omløpsmidler		348 822	253 583
SUM EIENDELER		48 233 814	48 148 239

Stathelle Panorama Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	100 000	100 000
Opptjent egenkapital	10	3 920 819	3 247 284
Sum egenkapital	10	4 020 819	3 347 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	13 324 322	13 817 123
Annen langsiktig gjeld - IN	11, 14	6 433 018	6 670 943
Borettsinnskudd	12, 14	21 040 000	21 040 000
Garasje innskudd	13	3 360 000	3 220 000
Sum langsiktig gjeld		44 157 340	44 748 066
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 006	50 614
Påløpne renter		3 124	1 401
Annen kortsiktig gjeld	15	-1 475	875
Sum kortsiktig gjeld		55 654	52 889
Sum gjeld		44 212 994	44 800 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 233 814	48 148 239

Porsgrunn 31.12.2022
Stathelle Panorama Borettslag

Sted: _____, dato: _____

May-Britt Holte
Leder

Frank Olav Lønn
Styremedlem

Eilif Svein Larsen
Styremedlem

Stathelle Panorama Borettslag



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 865	5 504
Sum	5 865	5 504

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	67 000	59 500
Sum	67 000	59 500

Beløpet er totalt styrehonorar.

Stathelle Panorama Borettslag



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	166 268	31 290
6602 Vedlikehold VVS	0	2 791
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	3 731
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 118	6 724
6630 Egenandel skader	6 000	0
Sum	179 385	44 536

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	4 390	0
6462 Containerleie, søppeltømming	3 850	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 897	1 012
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 914	1 965
7790 Andre kostnader	0	875
Sum	14 299	4 945

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	11 806	11 806
Sum	11 806	11 806

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 058
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	118 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 336
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 722
Årets avskrivninger :	11 806
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 772 196	2 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 772 196	2 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 772 196	2 500 000
Anskaffelsesår :	2008	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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	535 074	532 932
Sum	535 074	532 932

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	4 405	4 222
Sum	4 405	4 222



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	100 000	100 000
2070 Akkumulert resultat	3 920 819	3 247 284
Sum	4 020 819	3 347 284

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB ASA
Lånenummer:	12113587669
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	23 280 000
Lånesaldo 01.01:	13 817 123
Avdrag i perioden:	492 800
Lånesaldo 31.12:	13 324 322
Saldo 5 år frem i tid:	10 945 719
Andelssaldo 01.01:	6 670 943
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	237 925
Andelssaldo 31.12:	6 433 018
Sum pantegjeld for lån:	19 757 340

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113587669	3	1 086 314	3 258 942
	2	1 060 854	2 121 708
	2	1 018 420	2 036 840
	2	933 551	1 867 102
	2	916 578	1 833 156
	2	891 117	1 782 234
	1	424 342	424 342

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	21 040 000	21 040 000
Sum	14	21 040 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Stathelle Panorama Borettslag



Noter for Stathelle Panorama Borettslag orgnr: 991 961 089

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	3 360 000	3 220 000
Sum	3 360 000	3 220 000

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	19 757 340	20 488 066
Borettsinnskudd	21 040 000	21 040 000
Sum	40 797 340	41 528 066

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	2 500 000	2 500 000
Bygninger, garasjer og boder	44 772 196	44 772 196
Sum	47 272 196	47 272 196

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper	-1 475	875
Sum	-1 475	875



Resultat og balanse med noter for Stathelle Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stathelle Panorama Borettslag

Styreleder	May-Britt Holte (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Eilif Svein Larsen (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Frank Olav Lønn (sign.)	22.02.2023