



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 992 430  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Harald Rosseland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 074 779	2 413 479
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 074 779</b>	<b>2 413 480</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	77 070	62 755
Annen driftskostnad	3,6,7	847 367	825 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>924 437</b>	<b>887 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 150 341</b>	<b>1 525 601</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 610	2 709
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 610</b>	<b>2 709</b>
Annen finanskostnad		204 311	227 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>204 311</b>	<b>227 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 701</b>	<b>-225 136</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>947 641</b>	<b>1 300 465</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>947 641</b>	<b>1 300 465</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>947 640</b>	<b>1 300 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-947 640	-1 300 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-947 640</b>	<b>-1 300 465</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	79 350 000	79 350 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 350 000</b>	<b>79 350 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 350 000</b>	<b>79 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>62 253</b>	<b>55 439</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		279 967	249 756
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>279 967</b>	<b>249 756</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	2	<b>342 220</b>	<b>305 194</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 692 220</b>	<b>79 655 194</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 628 097</b>	<b>30 680 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>31 763 097</b>	<b>30 815 457</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	11 972 056	12 890 042
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	35 900 000	35 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 872 056</b>	<b>48 790 042</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 872 056</b>	<b>48 790 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 963	43 493
Annen kortsiktig gjeld		103	6 203
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	2	<b>57 067</b>	<b>49 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 929 123</b>	<b>48 839 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 692 220</b>	<b>79 655 194</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 833744

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 992 430  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Harald Rosseland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.10.2021



Organisasjonsnr: 989 992 430  
FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 074 779	2 413 479
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 074 779</b>	<b>2 413 480</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	77 070	62 755
Annen driftskostnad	3,6,7	847 367	825 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>924 437</b>	<b>887 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 150 341</b>	<b>1 525 601</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 610	2 709
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 610</b>	<b>2 709</b>
Annen finanskostnad		204 311	227 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>204 311</b>	<b>227 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-202 701</b>	<b>-225 136</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>947 641</b>	<b>1 300 465</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>947 640</b>	<b>1 300 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-947 640	-1 300 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-947 640</b>	<b>-1 300 465</b>



Organisasjonsnr: 989 992 430  
FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	79 350 000	79 350 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 350 000</b>	<b>79 350 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 350 000</b>	<b>79 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>62 253</b>	<b>55 439</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		279 967	249 756
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>279 967</b>	<b>249 756</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	2	<b>342 220</b>	<b>305 194</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 692 220</b>	<b>79 655 194</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 628 097</b>	<b>30 680 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>31 763 097</b>	<b>30 815 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	10,12	11 972 056	12 890 042
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	35 900 000	35 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 872 056</b>	<b>48 790 042</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 872 056</b>	<b>48 790 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 963	43 493
Annen kortsiktig gjeld		103	6 203
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>57 067</b>	<b>49 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 929 123</b>	<b>48 839 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 692 220</b>	<b>79 655 194</b>



Organisasjonsnr: 989 992 430  
FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note  
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	70000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Resultatrapport klient 74 FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		811 128	811 128	811 128	811 128
Inndekning av renter		203 942	227 886	250 068	103 508
Inndekning av ord. avdrag		904 353	883 075	875 776	942 778
Inndekning av IN avdrag	0	13 853	342 307	0	0
Innbetalt kabel TV		112 266	121 716	103 500	133 150
Leieinntekt parkering		9 000	9 000	9 000	9 000
Leieinntekt lokaler		11 540	9 800	0	0
Andre driftsinntekter	1	8 697	8 567	8 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 074 779</b>	<b>2 413 480</b>	<b>2 057 472</b>	<b>1 999 564</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	9 063	8 813	9 000	9 000
Styrehonorar	4	70 000	55 000	70 000	70 000
Forretningsførerhonorar		45 673	49 562	50 400	52 000
Rådgivningstjenester		4 922	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		7 400	7 400	7 400	7 400
Vaktmester tjenester		85 571	84 250	88 000	88 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	7 070	7 755	9 870	9 870
Vedlikehold/serviceavtaler	6	141 359	192 144	127 658	140 058
Kabel-tv		115 141	126 034	103 500	133 150
Forsikring		89 643	66 183	82 000	94 000
Kommunale avgifter		301 309	243 784	284 000	312 000
Strøm		12 150	15 814	20 000	12 000
Renhold, fellesareal		12 401	11 435	11 000	13 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 759	7 130	6 000	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 432	1 000	0	0
Telefon og porto		461	0	0	0
Drift maskiner		377	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	13 706	11 574	12 800	6 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>924 437</b>	<b>887 879</b>	<b>881 628</b>	<b>953 278</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 150 341</b>	<b>1 525 601</b>	<b>1 175 844</b>	<b>1 046 286</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 610	2 709	0	0
Rentekostnad		204 311	227 845	250 068	103 508
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-202 701</b>	<b>-225 136</b>	<b>-250 068</b>	<b>-103 508</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2, 11</b>	<b>947 640</b>	<b>1 300 465</b>	<b>925 776</b>	<b>942 778</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-947 640	-1 300 465	925 776	942 778
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-947 640</b>	<b>-1 300 465</b>	<b>925 776</b>	<b>942 778</b>

FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG



## Balanserapport klient 74 FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 12	8 100 000	8 100 000
Bygninger	8, 12	71 000 000	71 000 000
Garasjer	8, 12	250 000	250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 350 000</b>	<b>79 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 647	0
Andre fordringer	9	55 606	55 439
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		1 114	614
Innestående på driftskonto		278 853	249 142
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2</b>	<b>342 220</b>	<b>305 194</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 692 220</b>	<b>79 655 194</b>

FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG



## Balanserapport klient 74 FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		135 000	135 000
Annen egenkapital		30 680 457	30 680 457
Årets resultat		947 640	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>31 763 097</b>	<b>30 815 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	10, 12	11 639 953	12 486 877
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	332 103	403 165
Borettsinnskudd	10, 12	35 900 000	35 900 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 872 056</b>	<b>48 790 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 963	43 493
Påløpne renter		103	202
Annen kortsiktig gjeld		0	6 001
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>57 067</b>	<b>49 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 929 123</b>	<b>48 839 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 692 220</b>	<b>79 655 194</b>

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

\_\_\_\_\_  
Harald Rosseland  
Leder

\_\_\_\_\_  
Anne Grethe Hamre  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Tønnessen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Aspenes  
Styremedlem

FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG



## Noter 2020

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reverseering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av ladestrøm til el-kjøretøy kr. 8.697,-.



Noter 2020

Note 2 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>255 499</b>	<b>180 475</b>
Årets resultat	947 640	1 300 465
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-917 986	-1 225 441
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>29 654</b>	<b>75 023</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>285 153</b>	<b>255 499</b>
Omløpsmidler	342 220	305 194
- Kortsiktig gjeld	57 067	49 696
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>285 153</b>	<b>255 499</b>



## Noter 2020

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 REVISJON	9 063	8 813
<b>Sum</b>	<b>9 063</b>	<b>8 813</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 STYREHONORAR	70 000	55 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>	<b>55 000</b>

### Note 5 - Personalkostnader

	2020	2019
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 870	7 755
5407 REDUSERT ARBEIDSGIVERAVGIFT 10,1%	-2 800	0
<b>Sum</b>	<b>7 070</b>	<b>7 755</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Utbetalt lønn i 2020 til styremedlemmer ut over styrehonorar: kr.0,-

### Note 6 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	86 087	39 098
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	24 913	13 160
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 250	8 790
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	2 451	5 382
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	22 966	18 674
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	0	102 563
6630 BRØYTING	0	4 250
6639 SERVICE & OPPGRAD.UTLEIE LOKALER	692	228
<b>Sum</b>	<b>141 359</b>	<b>192 144</b>

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



## Noter 2020

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	4 516	1 693
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	0	147
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	0	203
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	400
7440 KONTINGENT NBBL	1 782	1 782
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	790	137
7720 GENERALFORSAMLING	1 415	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 783	2 553
7790 ANDRE KOSTNADER	2 420	4 658
<b>Sum</b>	<b>13 706</b>	<b>11 574</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Garasje plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 000 000	8 100 000	250 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 000 000	8 100 000	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 000 000	8 100 000	250 000
Anskaffelsesår :	2008	2008	2016
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2021 kr. 55.536 og gebyrer kr. 70.



## Noter 2020

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Lånenummer:	12133799840	115025355
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2016	2008
Rentesats:	1.90 %	0.848 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 1,85%	Flytende nominell rente 0,798 %
Beregnet innfridd:	26.11.2026	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	43 200 000
Lånesaldo 01.01:	403 165	12 486 877
Avdrag i perioden:	71 062	846 924
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>332 103</b>	<b>11 639 953</b>
Andelssaldo 01.01:	14 932	18 349 195
Innbetalt IN i perioden:	13 853	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	3 238	1 244 536
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>25 547</b>	<b>17 104 659</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>357 649</b>	<b>28 744 612</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115025355	10	1 064 615	10 646 150
	1	993 800	993 800
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133799840	2	15 721	31 442
	7	13 756	96 292
	16	12 773	204 368

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



## Noter 2020

### Note 11 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt kapital	135 000	135 000
Annen egenkapital 01.01	30 680 457	29 379 992
Årets resultat	947 640	1 300 465
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>31 763 097</b>	<b>30 815 457</b>

### Note 12 - Pantstillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	47 872 056	48 790 042
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	17 130 206	18 364 128
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	79 350 000	79 350 000

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for FIDJEÅSEN PANORAMA  
BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For FIDJEÅSEN PANORAMA BORETTSLAG**

Styreleder	Harald Rosseland (sign.)	11.03.2021
Styremedlem	Torbjørn Aspenes (sign.)	22.02.2021
Styremedlem	Kjell Tønnessen (sign.)	11.03.2021
Styremedlem	Anne Grethe Hamre (sign.)	08.03.2021



Til generalforsamlingen i Fidjeåsen Panorama Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Fidjeåsen Panorama Borettslags årsregnskap som består av balanserapport per 31. desember 2020, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fidjeåsen Panorama Borettslag



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

---

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Kristiansand, 19. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

74 Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2021-03-19 11:56

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.