



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 611 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAMNA PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Birte Hansen Nordgård  
v/Elden Advokatfirma  
Sjøgata 8  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Agio Forvaltning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 26.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 803 999	6 746 958
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 803 999</b>	<b>6 746 958</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	183 430	183 430
Annen driftskostnad		1 754 582	1 888 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 938 012</b>	<b>2 071 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 865 987</b>	<b>4 675 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 252	20 784
Annen finansinntekt		23 630	20 602
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 882</b>	<b>41 386</b>
Annen rentekostnad		3 005 559	2 952 617
Annen finanskostnad		521	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 006 080</b>	<b>2 952 617</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 943 198</b>	<b>-2 911 231</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 922 789	1 764 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	61 710 000	61 710 000
Sum varige driftsmidler		61 710 000	61 710 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 710 000	61 710 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 469	
Krav på innbetaling av selskapskapital		311 755	272 980
Sum fordringer		330 224	272 980
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 701	1 189 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 701	1 189 709
Sum omløpsmidler		2 184 925	1 462 689
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 894 925</b>	<b>63 172 689</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	4 000	4 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6, 8	-5 016 381	-6 939 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 016 381</b>	<b>-6 939 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 012 381</b>	<b>-6 935 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		49 497 559	53 443 850
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 970 000	10 970 000
Øvrig langsiktig gjeld		8 099 223	5 387 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 566 781</b>	<b>69 801 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		320 114	291 912
Annen kortsiktig gjeld		20 411	14 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>340 525</b>	<b>306 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 907 306</b>	<b>70 107 859</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 894 925</b>	<b>63 172 689</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 693518

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 611 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAMNA PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Birte Hansen Nordgård  
v/Elden Advokatfirma  
Sjøgata 8  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Agio Forvaltning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 988 611 158  
HAMNA PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 803 999	6 746 958
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 803 999</b>	<b>6 746 958</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	183 430	183 430
Annen driftskostnad		1 754 582	1 888 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 938 012</b>	<b>2 071 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 865 987</b>	<b>4 675 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 252	20 784
Annen finansinntekt		23 630	20 602
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 882</b>	<b>41 386</b>
Annen rentekostnad		3 005 559	2 952 617
Annen finanskostnad		521	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 006 080</b>	<b>2 952 617</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 943 198</b>	<b>-2 911 231</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 922 789	1 764 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 922 789</b>	<b>1 764 204</b>



Organisasjonsnr: 988 611 158  
HAMNA PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	61 710 000	61 710 000
Sum varige driftsmidler		61 710 000	61 710 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 710 000	61 710 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 469	
Krav på innbetaling av selskapskapital		311 755	272 980
Sum fordringer		330 224	272 980
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 701	1 189 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 701	1 189 709
Sum omløpsmidler		2 184 925	1 462 689
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 894 925</b>	<b>63 172 689</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		4 000	4 000
Annen innskutt egenkapital	6	0	0
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6, 8	-5 016 381	-6 939 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 016 381</b>	<b>-6 939 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 012 381</b>	<b>-6 935 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		49 497 559	53 443 850
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 970 000	10 970 000
Øvrig langsiktig gjeld		8 099 223	5 387 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 566 781</b>	<b>69 801 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		320 114	291 912
Annen kortsiktig gjeld		20 411	14 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>340 525</b>	<b>306 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 907 306</b>	<b>70 107 859</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 894 925</b>	<b>63 172 689</b>



Organisasjonsnr: 988 611 158  
HAMNA PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av AGIO FORVALTNING AS

## 015 - Signering av årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



015 – Hamna Panorama Borettslag



## ÅRSREGNSKAP 2024

### 015 - Hamna Panorama Borettslag



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655  
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 015 – Hamna Panorama Borettslag

Organisasjonsnr: 988611158



## 015 – Hamna Panorama Borettslag

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	7 163 067	6 746 958	7 081 348	6 315 543
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>		<b>7 163 067</b>	<b>6 746 958</b>	<b>7 081 348</b>	<b>6 315 543</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	2	170 000	170 000	170 000	178 500
Personalkostnader	2	13 430	13 430	13 430	14 102
Vedlikehold og reparasjoner	3	330 885	287 606	315 849	409 000
Kabel-TV/Internett		139 511	135 394	139 200	146 345
Renhold		98 148	82 662	92 000	123 000
Energi og brensel	4	23 190	23 319	22 948	23 677
Andre driftskostnader	5	181 034	357 171	266 778	202 677
Revisjonshonorar		12 093	11 509	12 315	16 929
Forretningsførerhonorar		77 260	73 720	78 880	81 123
Konsulenthonorar		10 250	57 625	0	0
Andre avg. pliktige honorarer		3 273	31 341	0	0
Forsikring		254 860	217 462	243 893	258 703
Kommunale avgifter	6	608 980	595 384	637 061	639 429
Kontingenter		15 100	14 900	14 990	21 140
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 938 012</b>	<b>2 071 523</b>	<b>2 007 344</b>	<b>2 114 624</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 225 055</b>	<b>4 675 435</b>	<b>5 074 004</b>	<b>4 200 919</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter	7	62 882	41 386	35 490	48 061
Finanskostnader	8	3 006 080	2 952 617	3 600 589	2 861 351
<b>Netto finansposter</b>		<b>-2 943 198</b>	<b>-2 911 231</b>	<b>-3 565 099</b>	<b>-2 813 290</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 281 857</b>	<b>1 764 204</b>	<b>1 508 905</b>	<b>1 387 630</b>
<b>Overføringer</b>					
Til annen egenkapital		2 281 857	1 764 204	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>2 281 857</b>	<b>1 764 204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 015 – Hamna Panorama Borettslag

### Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annet	9	61 710 000	61 710 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 710 000</b>	<b>61 710 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 710 000</b>	<b>61 710 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 469	0
Andre kortsiktige fordringer	10	311 755	272 980
<b>Sum fordringer</b>		<b>330 224</b>	<b>272 980</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 854 701	1 189 709
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 184 925</b>	<b>1 462 689</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 894 925</b>	<b>63 172 689</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		4 000	4 000
Annen egenkapital	12,13	-4 657 313	-6 939 170
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 653 313</b>	<b>-6 935 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	49 497 559	53 443 850
Borettsinnskudd	15	10 970 000	10 970 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 740 155	5 387 668
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 207 713</b>	<b>69 801 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		294 464	266 262
Annen kortsiktig gjeld		46 061	40 080
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>340 525</b>	<b>306 342</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 548 238</b>	<b>70 107 859</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 894 925</b>	<b>63 172 689</b>



015 – Hamna Panorama Borettslag

## Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024  
015 - Hamna Panorama Borettslag

Birte Hansen Nordgård  
Styrets leder

Evelyn Karlsen  
Styremedlem

Geir Bjelkarøy  
Styremedlem



## 015 – Hamna Panorama Borettslag

### Noter til årsregnskapet

#### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



## 015 – Hamna Panorama Borettslag

### Note 1 Innkrevde felleskostnader

	<b>2024</b>
Andel felleskostnader	1 844 078
Kapitalinntekter avdrag	1 088 184
Kapitalinntekter renter	3 245 247
IN Inntektsføring	503 259
Renhold	86 519
Leie garasje	192 000
Akonto strøm	-831
Internett	139 200
Andre inntekter	65 412
<b>Sum Innkrevde felleskostnader</b>	<b>7 163 067</b>

### Note 2 Personalkostnader

	<b>2024</b>
Styrehonorar	170 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>170 000</b>
Arbeidsgiveravgift	13 430
<b>Personalkostnader</b>	<b>13 430</b>
<b>Sum Personalkostnader</b>	<b>183 430</b>

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

### Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	<b>2024</b>
Reparasjon og vedlikehold	80 023
VVS	4 354
Elektro	90 325
Sprinkelanlegg	14 421
Brannanlegg	7 158
Leie vaktmester	131 250
Garasjeanlegg	299
Vedlikehold uteareal	3 055
<b>Sum Vedlikehold</b>	<b>330 885</b>

### Note 4 Energi og brensel

	<b>2024</b>
Elektrisk energi	23 190
<b>Sum Energi og brensel</b>	<b>23 190</b>



015 – Hamna Panorama Borettslag

**Note 5 Andre driftskostnader**

	<b>2024</b>
Leie lokale	3 750
Leie container/søppelkjøring	5 563
Leiekostnad garasje/parkering	141 600
Verktøy, utstyr m.m.	498
Vakthold- og alarmtjenester	6 120
Kostnader dugnad	458
Beboerportal	6 288
Snøbrøyting	8 631
Øreavrundning	1
Styre- og generalforsamling	790
Bankgebyrer	2 665
Andre kostnader	4 669
<b>Sum Andre driftskostnader</b>	<b>181 034</b>

**Note 6 Kommunale avgifter**

	<b>2024</b>
Renovasjon, vann, avløp o.l.	496 395
Eiendoms- og festeavgift	112 585
<b>Sum Kommunale avgifter</b>	<b>608 980</b>

**Note 7 Finansinntekter**

	<b>2024</b>
Annen renteinntekt	39 252
Utbytte Gjensidige Forsikring	23 630
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>62 882</b>

**Note 8 Finanskostnader**

	<b>2024</b>
Renter lån 9484.72.07617	3 005 559
Purregebyr/renter leverandører	521
<b>Sum Finanskostnader</b>	<b>3 006 080</b>



## 015 – Hamna Panorama Borettslag

### Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	<b>2024</b>
Bygninger	54 284 000
Tomter og andre grunnarealer	7 426 000
<b>Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>	<b>61 710 000</b>

Anskaffelsesår 2005/2006  
Bygget var renoveret i 2016.

Bygningene er ikke avskrevet, men har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leilighetene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

### Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	<b>2024</b>
Periodiserte kostnader	311 755
<b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>311 755</b>

### Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	<b>2024</b>
Drift 7560.07.07493	1 391 946
Belastningskto 9484.05.84628	13 446
Plassering 1503.59.26116	392 329
Plassering Vedlikehold	56 979
Skattetrekk 7560.07.07507	0
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>1 854 701</b>

### Note 12 Egenkapital

	<b>Andelskapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	4 000	-6 939 170	-6 935 170
Årets resultat	0	2 281 857	2 281 857
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>4 000</b>	<b>-4 657 313</b>	<b>-4 653 313</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



## 015 – Hamna Panorama Borettslag

### Note 13 Disponible midler

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 156 348</b>	<b>804 658</b>
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	2 281 857	1 764 204
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-3 946 291	-5 249 594
IN-betalinger	2 352 487	3 975 766
IN inntektsføring	-503 259	-138 686
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>688 053</b>	<b>351 690</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>1 844 401</b>	<b>1 156 348</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 184 925	1 462 689
Kortsiktig gjeld	340 525	306 342
<b>Disponible midler</b>	<b>1 844 400</b>	<b>1 156 348</b>

### Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

#### Renter 31.12.24: 5,75%

Opprinnelig 2021	62 017 366	
Nedbetalt tidligere	8 573 516	
Nedbetalt i år	3 946 291	
Lånesaldo 31.12		49 497 559

#### SUM LANGSIKTIG GJELD

**49 497 559**

Borettslaget har IN-ordning, som ble inngått september 2020. Lånet har 3 mnd. nibor og refinansieres da hver 3 mnd. Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:



015 – Hamna Panorama Borettslag

Enhet	Andel fellesgjeld
1	1 363 071
2	942 437
3	1 908 272
4	1 296 162
5	1 277 986
6	1 024 863
7	1 751 664
8	1 554 244
9	1 379 557
10	1 066 076
11	1 702 208
12	0
13	1 360 412
14	1 074 318
15	1 669 238
16	1 405 878
17	645 462
18	1 074 318
19	1 115 350
20	1 685 723
21	1 442 837
22	1 074 318
23	1 586 813
24	1 488 303
25	0
26	1 066 076
27	1 702 208
28	1 685 723
29	0
30	1 107 288
31	1 669 238
32	1 488 303
33	1 379 557
34	1 066 076
35	1 702 208
36	1 685 723
37	0
38	1 074 318
39	1 493 024
40	1 488 303
<b>Sum</b>	<b>49 497 559</b>



015 – Hamna Panorama Borettslag

**Note 15 Borettsinnskudd**

	<b>2024</b>
Partobligasjoner andeler	10 970 000
<b>Sum Borettsinnskudd</b>	<b>10 970 000</b>



## ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS  
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen  
Tlf: +47 77 60 06 50  
Org.nr.: NO 974344432

Til  
**Alfa Revisjon AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Hamna Panorama Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

### Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

### Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

### Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen

Medlemmer av Den norske Revisorforening



- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

### **Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:**

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

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

---

Birte Hansen Nordgård  
Styrets leder



## ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS  
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen  
Tlf: +47 77 60 06 50  
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Hamna Panorama Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamna Panorama Borettslag som viser et overskudd på kr 2 281 857. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse



ALFA  
REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 24. mars 2025  
Alfa Revisjon AS

*Anna Olsen*

Anna Olsen  
Statsautorisert revisor