



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		682 104	682 104
Annen driftsinntekt		183 564	84 466
Sum inntekter		865 668	766 570
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		652 878	790 696
Sum kostnader		704 223	842 041
Driftsresultat		161 445	-75 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 640	8 931
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 640	8 931
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		170 085	-66 540
Totalresultat		170 085	-66 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 085	-66 540
Sum overføringer og disponeringer		170 085	-66 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 479	
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 620	523 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 620	523 810
Sum omløpsmidler		713 100	523 810
SUM EIENDELER		713 100	523 810

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		646 709	476 623
Sum opptjent egenkapital		646 709	476 623
Sum egenkapital		646 709	476 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 591	38 834
Annen kortsiktig gjeld		13 800	8 353
Sum kortsiktig gjeld		66 391	47 186
Sum gjeld		66 391	47 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		713 100	523 810



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 594723

Enheten

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

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 09.08.2021



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		682 104	682 104
Annen driftsinntekt		183 564	84 466
Sum inntekter		865 668	766 570
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		652 878	790 696
Sum kostnader		704 223	842 041
Driftsresultat		161 445	-75 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 640	8 931
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 640	8 931
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		170 085	-66 540
Totalresultat		170 085	-66 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 085	-66 540
Sum overføringer og disponeringer		170 085	-66 540



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	8 479		
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 620	523 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 620	523 810
Sum omløpsmidler		713 100	523 810
SUM EIENDELER		713 100	523 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		646 709	476 623
Sum opptjent egenkapital		646 709	476 623



Sum egenkapital	646 709	476 623
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	52 591	38 834
Annen kortsiktig gjeld	13 800	8 353
Sum kortsiktig gjeld	66 391	47 186
Sum gjeld	66 391	47 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	713 100	523 810



Organisasjonsnr: 916 185 170
BOLIGSAMEIET NØSTE PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

Note
3

Lønn og ytelser

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

Andre ytelser gjelder styrehonorar.

Note
5

Ytelser til ledende personer

Note
6

Ytelser til andre ledende personer



Note

7

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9813.00	9500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9813.00	9500.00

Revisors honorar gjelder revisjon av årsregnskap.

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Resultatregnskap

Boligsameiet Nøste Panorama

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Felleskostnader		682 104	682 100	682 104	699 200
Andre inntekter	2	183 564	157 600	84 466	81 600
Sum driftsinntekter		865 668	839 700	766 570	780 800
Personalkostnader	3	51 345	51 300	51 345	51 300
Kommunale avgifter		69 026	69 000	64 539	71 300
Vedlikehold	4	228 377	277 500	303 941	439 000
Driftskostnader	5	129 812	178 000	266 134	185 500
Honorarer	6	119 733	82 000	85 394	75 000
Forsikring		71 717	71 000	63 295	76 800
Andre kostnader	7	34 213	42 000	7 394	41 000
Sum driftskostnader		704 223	770 800	842 041	939 900
Driftsresultat		161 445	68 900	-75 471	-159 100
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	8 640	0	8 931	0
Netto finansresultat		8 640	0	8 931	0
Årets resultat		170 085	68 900	-66 540	-159 100
Overføringer					
Overført annen egenkapital		170 085	0	-66 540	0
Sum overføringer		170 085	0	-66 540	0



Balanse

Boligsameiet Nøste Panorama

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		8 479	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	704 620	523 810
Sum omløpsmidler		713 100	523 810
Sum eiendeler		713 100	523 810
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	646 709	476 623
Sum egenkapital		646 709	476 623
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	1 634
Leverandørgjeld		52 591	38 834
Påløpte kostnader		13 800	6 719
Sum kortsiktig gjeld		66 391	47 186
Sum gjeld		66 391	47 186
Sum egenkapital og gjeld		713 100	523 810

Lier, 31.12.2020 / 12.05.2021
Styret for Boligsameiet Nøste Panorama

Knut Stenseth
Styrets leder

Gunnar Lie
Styremedlem

Anne Katharina Stenberg
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Bodleie	7 200	7 200	7 200	7 200
Garasje	10 584	10 600	10 584	10 600
Leieinntekt garasje	14 400	14 400	14 400	14 400
Parkering	28 808	2 800	2 808	26 800
Kabel-TV	22 572	22 600	41 914	22 600
Andre inntekter	100 000	100 000	7 560	0
Sum	183 564	157 600	84 466	81 600

Andre inntekter 2020: Utbetaling fra utbygger etter forlik

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2020	2020	2019	2021
Styrehonorar	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 300	6 345	6 300
Sum	51 345	51 300	51 345	51 300

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.



Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Vedlikehold bygning utv.	0	0	111 875	20 000
Vedlikehold og	77 632	85 000	28 890	80 000
Vedlikehold og investering	0	15 000	184	100 000
Vedlikehold og drift heis	21 015	31 000	29 505	25 000
Vedlikehold porter	0	4 500	3 919	0
Vedlikehold VVS	41 278	50 000	77 830	60 000
Egenandel forsikring	0	0	5 000	0
Vedlikehold elektro	25 574	0	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	25 334	23 000	22 000	27 000
Vedl.hold ventilasjon	11 062	20 000	0	80 000
Brannsikkerhet, sprinkling	26 204	24 000	23 702	27 000
Diverse vedlikehold	279	25 000	1 036	20 000
Sum	228 377	277 500	303 941	439 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Strøm fellesanlegg	70 641	100 000	154 241	100 000
Renhold	32 346	25 000	21 005	32 400
Skadedyrkontroll	771	0	0	9 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	30 000	48 500	20 000
Driftsmaterialer	218	0	0	0
Data- Og Kontorutstyr	1 099	0	0	1 000
Porto	285	500	471	500
Kabel-TV	24 453	22 500	41 917	22 600
Sum	129 812	178 000	266 134	185 500

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	9 813	10 000	9 500	10 000
Forretningsførsel	53 700	52 000	52 000	55 000
Ekstraarbeid	0	0	5 150	0
Honorar juridisk bistand	56 220	10 000	-37 176	0
Konsulenttjenester	0	10 000	55 920	10 000
Sum	119 733	82 000	85 394	75 000

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.



Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Kontingenter	29 990	1 000	990	30 000
Styreutgifter	0	1 000	0	1 000
Bankomkostninger	3 917	0	2 882	0
Diverse kostnader	306	40 000	3 523	10 000
Øreavrunding	0	0	-1	0
Sum	34 213	42 000	7 394	41 000

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter kunder	0	0	429	0
Bankrenter	141	0	284	0
Andre finansinntekter	8 499	0	8 219	0
Sum	8 640	0	8 931	0

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
DNB 1503.67.40954	704 620	523 810
Sum	704 620	523 810

Note 10 Annen egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	476 623	543 163
Årets resultat	170 085	-66 540
Annen egenkapital 31.12	646 709	476 623
Egenkapital 31.12	646 709	476 623

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



Note 11 Likviditetsoversikt

Bankbeholdning 31.12.20	704 620
Kortsiktige fordringer 31.12	8 479
Kortsiktig gjeld 31.12	- 66 391
Arbeidskapital 31.12	646 708
Budsjettert resultat 2021	- 159 100
Ber. arbeidskapital 31.12.21	487 608



NITSCHKE

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

Til sameiermøtet i Boligsameiet Nøste Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nøste Panorama som viser et overskudd på kr 170 085. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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



NITSCHKE

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 øvrige lovmessige krav for Boligsameiet Nøste Panorama

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 20. mai 2021

NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.
statsautorisert revisor