



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 962 990	1 964 509
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 962 990</b>	<b>1 964 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	109 610
Annen driftskostnad		1 485 505	1 452 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 542 555</b>	<b>1 562 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>420 435</b>	<b>402 202</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 941	22 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 941</b>	<b>22 293</b>
Annen finanskostnad		54 986	66 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 986</b>	<b>66 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 045</b>	<b>-44 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		387 390	357 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 886
Andre fordringer		98 221	72 366
Sum fordringer		98 221	74 252
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 225	836 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 225	836 441
Sum omløpsmidler		1 182 446	910 693
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 182 446</b>	<b>910 693</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		399 983	787 373
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-399 983</b>	<b>-787 373</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-399 983</b>	<b>-787 373</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 413 267	1 603 671
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 413 267</b>	<b>1 603 671</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 413 267</b>	<b>1 603 671</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		286	302
Leverandørgjeld		155 573	77 935
Annen kortsiktig gjeld		13 303	16 159
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 162</b>	<b>94 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 582 429</b>	<b>1 698 066</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 182 446</b>	<b>910 693</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224544

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 962 990	1 964 509
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 962 990</b>	<b>1 964 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	109 610
Annen driftskostnad		1 485 505	1 452 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 542 555</b>	<b>1 562 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>420 435</b>	<b>402 202</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 941	22 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 941</b>	<b>22 293</b>
Annen finanskostnad		54 986	66 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 986</b>	<b>66 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 045</b>	<b>-44 465</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		387 390	357 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 886
Andre fordringer		98 221	72 366
Sum fordringer		98 221	74 252
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 225	836 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 084 225	836 441
Sum omløpsmidler		1 182 446	910 693
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 182 446</b>	<b>910 693</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		399 983	787 373
Sum opptjent egenkapital		-399 983	-787 373



Sum egenkapital	-399 983	-787 373
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 413 267	1 603 671
Sum annen langsiktig gjeld	1 413 267	1 603 671
Sum langsiktig gjeld	1 413 267	1 603 671
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	286	302
Leverandørgjeld	155 573	77 935
Annen kortsiktig gjeld	13 303	16 159
Sum kortsiktig gjeld	169 162	94 395
Sum gjeld	1 582 429	1 698 066
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 182 446</b>	<b>910 693</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

**Note**  
5

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

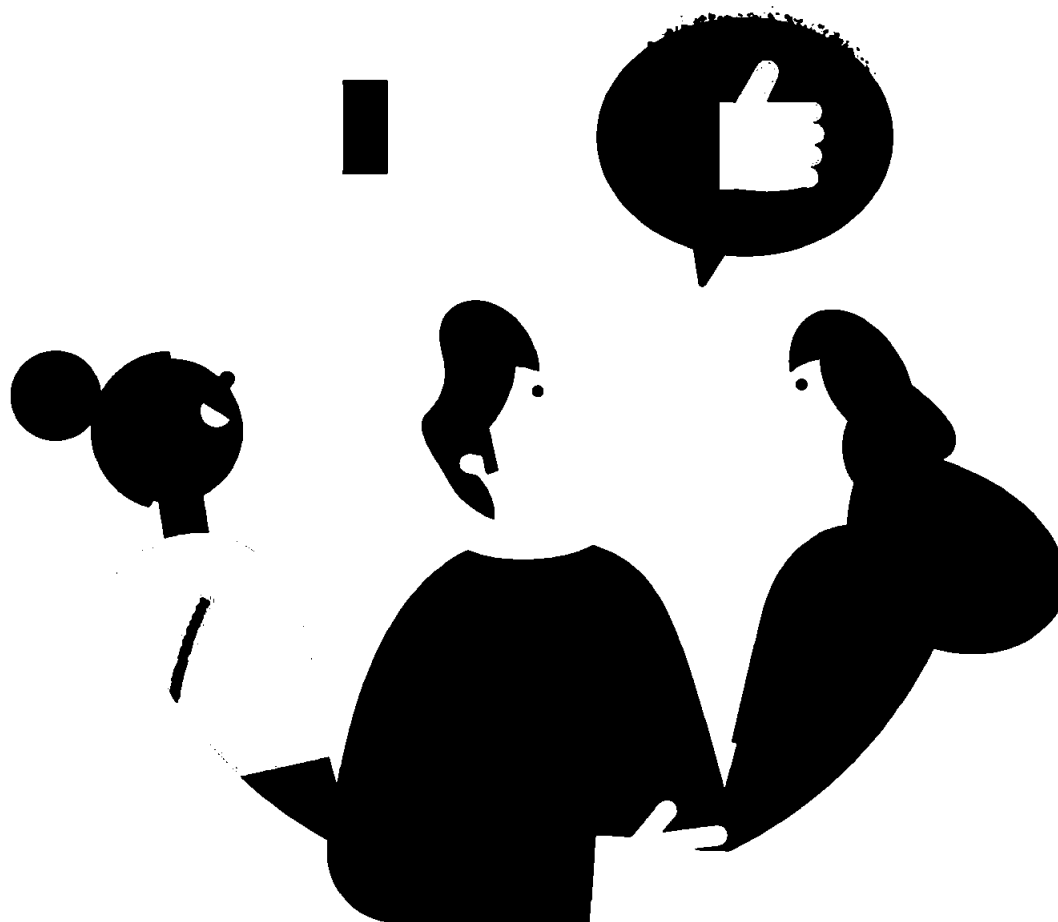
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                          Startdato        Sluttdato        Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato        Sluttdato        Endring

Kortsiktig gjeld                          Startdato        Sluttdato        Endring



## Årsmøte 2022

1283 B/S Nyhuskollen Panorama





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

**Velkommen til årsmøte, mandag 21 mars 2022 kl. 18:00 på Heggedal Hovedgård.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i B/S Nyhuskollen Panorama  
avholdes mandag 21. mars 2022 kl. 18:00 på Heggedal Hovedgård.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Sandvika, 21.02.22

Styret i B/S Nyhuskollen Panorama

Odd Kristian Kirkeby    Mari-Ann Østerås Brønmo    Marit Haugen

Marianne Lie    Jan Erling Liholt

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Odd Kristian Kirkeby	Nyhuskollen 16	2021-2022
Styremedlem	Mari-Ann Østerås Brønmo	Nyhuskollen 19	2021-2023
Styremedlem	Marit Haugen	Nyhuskollen 16	2021-2022
Styremedlem	Marianne Lie	Nyhuskollen 16	2021-2023
Styremedlem	Jan Erling Liholt	Nyhuskollen 16	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om B/S Nyhuskollen Panorama

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Nyhuskollen 10  
Nyhuskollen 12  
Nyhuskollen 14  
Nyhuskollen 16  
Nyhuskollen 18  
Nyhuskollen 19

Gårds- og bruksnummer:

79 53

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

B/S Nyhuskollen Panorama har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid 2021

Styret har hatt fokus på preventivt vedlikehold samt å få gjennomført viktige oppgaver slik at verdiene våre ikke forringes. Her nevnes bl.a. vedlikehold av takene. SI forsøk på holde kostnadene nede, men med samme kvalitet søkte vi alternative leverandører til dette arbeidet. Vi endte opp med Protan. Tilbudet fra dem inneholdt også sikring i.h.t HMS kravene.

Maling av gangene i nr. 16 og nr. 19: Innkomne tilbud var innenfor rammen av avsatt beløp til dette. Under dette arbeidet ble det oppdaget fortsatt noe fukt i veggene i nr. 16. Det er i stor grad utbedret, men det er fortsatt noe usikkerhet forbundet med dette, som krever oppfølging.

Strøm og gasskostnadene er vår største utfordring. Vi har derfor periodevis valgt å slå av varmekablene i opp/nedkjøringen. Ut fra vær og førerforhold. Dette vil styret fortsette med så lenge energikostnadene er på dagens nivå.

Når det gjelder gass vil hver enkelt beboer selv kunne kontrollere sine kostnader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Styret oppfordrer alle seksjonseierne å lese regnskapet m/ kommentarer.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 962 990.

Dette er ca. kr 53 000 høyere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak at det ikke var budsjettert med «Andre inntekter» som i all hovedsak består av fakturering av gass service for 2019 og 2020 samt avregninger av forbruk for lading av elbiler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 542 555.

Dette er ca. kr 54 000 høyere enn budsjettert og skyldes i all hovedsak høyere kostnader enn budsjettert til forsikring og energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 387 390 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 013 284.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til større vedlikehold ifm. malerprosjekt.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

I budsjettet for 2022 er det lagt til grunn en økning i renovasjonsavgiften på ca. 3,2 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 270 000 som er en økning på ca. 30 % i energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 182 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Nyhuskollen Panorama.

### Lån

B/S Nyhuskollen Panorama har lån i OBOS-banken AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2022.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nyhuskollen Panorama

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nyhuskollen Panoramas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

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

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Nyhuskollen Panorama

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

Oslo, 22. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 911 810	1 913 316	1 910 000	2 076 000
Ladepunkt		4 236	0	0	0
Andre inntekter	3	46 944	51 193	0	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 962 990</b>	<b>1 964 509</b>	<b>1 910 000</b>	<b>2 116 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-9 610	-7 100	-7 100
Styrehonorar	5	-50 000	-100 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 670	-4 844	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-75 460	-73 475	-75 000	-77 750
Konsulenthonorar	7	-14 070	-106 459	0	-12 500
Drift og vedlikehold	8	-498 635	-531 918	-502 700	-757 000
Forsikringer		-176 813	-155 817	-165 000	-182 000
Kommunale avgifter	9	-116 545	-101 960	-111 000	-121 080
Energi/fyring	10	-206 025	-98 915	-160 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 916	-139 389	-150 000	-154 500
Andre driftskostnader	11	-250 371	-239 920	-263 300	-240 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 542 555</b>	<b>-1 562 307</b>	<b>-1 488 600</b>	<b>-1 877 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>420 435</b>	<b>402 202</b>	<b>421 400</b>	<b>238 770</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 941	22 293	15 000	0
Finanskostnader	13	-54 986	-66 758	-53 000	-46 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-33 045</b>	<b>-44 465</b>	<b>-38 000</b>	<b>-46 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>387 390</b>	<b>357 737</b>	<b>383 400</b>	<b>192 770</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		387 390	357 737		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	70
Kundefordringer		0	1 886
Forskuddsbetalte kostnader		39 225	35 479
Andre kortsiktige fordringer	14	58 996	36 817
Driftskonto OBOS-banken		268 115	99 331
Sparekonto OBOS-banken		44	44
Sparekonto OBOS-banken II		816 066	737 065
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 182 446</b>	<b>910 693</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 182 446</b>	<b>910 693</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	15	-399 983	-787 373
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-399 983</b>	<b>-787 373</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 413 267	1 603 671
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 413 267</b>	<b>1 603 671</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 303	4 916
Leverandørgjeld		155 573	77 935
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		286	302
Annen kortsiktig gjeld	18	0	11 243
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>169 162</b>	<b>94 395</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 182 446</b>	<b>910 693</b>
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 21.02.2022

Styret i Sameiet Nyhuskollen Panorama

Odd Kristian Kirkeby /s/      Marit Haugen /s/      Mari-Ann Ø. Brønmo /s/

Marianne Lie /s/      Jan Erling Liholt /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 247 052
Lån	251 976
Kabel-tv	151 164
Garasje	145 056
Vedlikeholdsfond	103 068
Parkering	18 000
El bil	7 494
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 923 810</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 911 810</b>

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

Avregning gass	46 200
Nøkler	744
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 944</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 251
Andre konsulentthorarer, Ørnulf Wiig Installasjon A.s	-1 819
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 070</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-93 934
Drift/vedlikehold elektro	-82 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 626
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 823
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 614
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 893
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 543
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 125
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-498 635</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-321
Renovasjonsavgift	-116 223
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-116 545</b>

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

Elektrisk energi	-174 445
Andre fyringskostnader	-31 580
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-206 025</b>

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

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Driftsmateriell	-5 436
Vaktmestertjenester	-56 353
Renhold ved firmaer	-90 261
Snørydding	-65 300
Trykksaker	-2 145
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kontorkostnader	-2 979
Telefon, annet	-7 138
Porto	-3 125
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 908
Bank- og kortgebyr	-3 099
Velferdskostnader	-2 427
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-250 371</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 700
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 241
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 941</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 486
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-54 986</b>

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

ELBIL	7 494
GASS20	-1
GASS21	51 503
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>58 996</b>

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

396 329

Nedbetalt i år

190 404

-1 413 267

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 413 267**

**NOTE: 17**

Skyldig arbeidsgiveravgift

0

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**0**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

0

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**0**



**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 50 000,-

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Ingen forslag.

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

Jørgen Sem Christensen Nyhuskollen 16

Daniel Sonesson, Nyhuskollen 19

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Marianne Lie Nyhuskollen 16

Mari-Ann Brønmo Nyhuskollen 19



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sameiet har avtale med Gammel Nok om levering av vaktmestertjenester for å ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Beskjeder til vaktmester kan legges i postkasse plassert innenfor garasjeporten i nr. 16, alternativt ved å kontakte styret på Vibbo.

### Renhold

Sameiet har avtale med 2CLEAN AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler/skilt

Ekstra nøkler og garasjeportåpner bestilles hos styret på Vibbo.

Endring av navneskilt i dørklokke-systemet (Defigo) gjøres av seksjonseier selv i Defigo-appen, evt. meldes til Styret på Vibbo.

Skilt til postkasse bestilles av seksjonseier selv hos Asker Produkt eller fra Posten ([www.posten.no/nettbutikk/skiltbutikken](http://www.posten.no/nettbutikk/skiltbutikken)).

### Forsikring

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

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. B/S Nyhuskollen Panorama er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



1283 B/S Nyhuskollen Panorama

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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