



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 310 498
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 968 748 | 961 226 |
| Sum inntekter | | 968 748 | 961 226 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 1 161 806 | 777 022 |
| Sum kostnader | | 1 161 806 | 777 022 |
| Driftsresultat | | -193 058 | 184 204 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 475 | 8 283 |
| Sum finansinntekter | | 4 475 | 8 283 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 4 475 | 8 283 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -188 583 | 192 487 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -188 583 | 192 487 |
| Årsresultat | | -188 583 | 192 487 |
| Totalresultat | | -188 583 | 192 487 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -188 583 | 192 487 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -188 583 | 192 487 |



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 | | 60 384 | 109 804 |
| Sum fordringer | | 60 384 | 109 804 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 997 909 | 1 153 310 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 997 909 | 1 153 310 |
| Sum omløpsmidler | | 1 058 293 | 1 263 114 |
| SUM EIENDELER | | 1 058 293 | 1 263 114 |

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 | | 1 015 038 | 1 203 621 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 015 038 | 1 203 621 |
| Sum egenkapital | | 1 015 038 | 1 203 621 |
| 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 | | 12 516 | 12 094 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 30 740 | 47 399 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 43 256 | 59 493 |
| Sum gjeld | | 43 256 | 59 493 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 058 293 | 1 263 114 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426922

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 310 498
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 968 748 | 961 226 |
| Sum inntekter | | 968 748 | 961 226 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 1 161 806 | 777 022 |
| Sum kostnader | | 1 161 806 | 777 022 |
| Driftsresultat | | -193 058 | 184 204 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 475 | 8 283 |
| Sum finansinntekter | | 4 475 | 8 283 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 4 475 | 8 283 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -188 583 | 192 487 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -188 583 | 192 487 |
| Årsresultat | | -188 583 | 192 487 |
| Totalresultat | | -188 583 | 192 487 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -188 583 | 192 487 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -188 583 | 192 487 |



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

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 | | 60 384 | 109 804 |
| Sum fordringer | | 60 384 | 109 804 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 997 909 | 1 153 310 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 997 909 | 1 153 310 |
| Sum omløpsmidler | | 1 058 293 | 1 263 114 |
| SUM EIENDELER | | 1 058 293 | 1 263 114 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 015 038 | 1 203 621 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 015 038 | 1 203 621 |



| | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 1 015 038 | 1 203 621 |
| 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 | 12 516 | 12 094 |
| Annen kortsiktig gjeld | 30 740 | 47 399 |
| Sum kortsiktig gjeld | 43 256 | 59 493 |
| Sum gjeld | 43 256 | 59 493 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 058 293 | 1 263 114 |



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

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

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Byfjorden Panorama

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Byfjorden Panorama. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1601>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Byfjorden Panorama

Leif Ingve Olsen

Reidunn Andersen

Tårn Stian Hovda

Inge Vagle



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Klaus Vikesdal Petersen fra OBOS foreslås.

Forslag til vedtak

Klaus Vikesdal Petersen er valgt.



Sak 3

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Conny Charman er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf



Sameiet Byfjorden Panorama

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------|-------------------|
| Leder | Leif Ingve Olsen | Dusavikveien 77D |
| Styremedlem | Reidunn Andersen | Dusavikveien 77 A |
| Styremedlem | Tårn Stian Hovda | Dusavikveien 77 B |
| Styremedlem | Inge Vagle | Dusavikveien 77 B |

| | | |
|------------|----------------|-------------------|
| Varamedlem | Jostein Sundal | Dusavikveien 77 C |
|------------|----------------|-------------------|

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Byfjorden Panorama

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Byfjorden Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979310498, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Dusavikveien 75-79

Gårds- og bruksnummer :
59 567

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Byfjorden 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 Oslo.



Styrets arbeid

Det har vært et par styremøter i løpet av året som gikk, alt er redusert pga. korona.

Status vedlikehold/forbedring

- Vi fikk vasket og malt byggene på landsiden, samt veggene mellom alle bygg.
- Ernest har sjekket skråningen mot sjøen og sementert på utsatte plasser langs med sjøen. (*Vi må å sjekke og eventuelt vedlikehold skråningen hvert år fremover*)
- Bord og benker samt brygge ble reingjort og oljet.
- Treverk på brygge ble ødelagt i en storm i løpet av sommeren, vi fjernet alt treverk og dette vil ikke bli erstattet. Vi vil se på mulighet og få på plass en badestige og bruke bryggen som den er.
- Vi hadde en lekkasje i sløys i 75 A, det ble konstatert fukt i to leiligheter rundt vindu på kjøkken side. Selve lekkasje ble tettet omgående, det ble lagt nytt belegg i sløys og noe treverk ble skiftet ut. Vi planlegger å tekke om sløys i alle bygg i løpet av 2021, da dette er tydelig et svakt punkt.
- Der var en lekkasje i en av topp leilighetene i 79. Aleks fjernet gammel kledning, skiftet en del gipsplater og monterte vindsperre og ny kledning.

Arbeid/vedlikehold planlagt i 2021

- Skifte noe kledning i bygg 75 på sørside.
- Vaske og male bygninger og terrasser på sjøsiden
- Skifte defekt vindu i topp etasje 79D. (*vindu lekker og ble skiftet i mars 2021*)
- Legge nytt belegg i sløys (renne mellom tak på alle bygg). Det er 7 renner som gjenstår, det er lagt nytt belegg mellom 75 a/b og 77 a/b i forbindelse med lekkasje.
- *Alle bord og benker reingjøres og oljes*
- Sjekke status på skråning mot sjø etter vinteren.

Det vil bli kjøpt inn olje/koster for behandling av inngangsdører, dette vil bli plassert i vaske bod. Ernest kan også utføre jobben for Kr 500,- pr dør, faktura sendes fra Obos, kontakt styre så ordner vi dette.

Gjesteparkering på nedsiden, styret henstiller alle beboere å parkere egne biler på egen parkeringsplass og ikke på gjesteplassene om kvelden/natten. Disse plassene er for sameiets gjester. Det er også en del beboere som parkerer på vei utenfor boligene, veien er nå overtatt av kommunen og parkeringsbøter kan risikeres.

Det er flere sykler som står med flate dekk på sykkel parkering i garasje anlegget, flere er ikke blitt brukt på mange år. Styret henstiller alle som ikke bruker syklene lenger og å fjerne disse, eventuelt lagre i privat bod.



Sameiet Byfjorden Panorama

Avfalls boder, det blir ofte plassert møbler, lamper, defekte elektriske artikler i bodene. Alt avfall som ikke kan plasseres i respektiv beholder må eier selv sørge for å bli kvitt. For å redusere avfallsmengden, prøv og komprimere best mulig. Tomme kartonger som esker og melkekartonger kan brettes flate.

Ubrukt område ved lekeplass, lage dette om til urban hage.

Vi har et stort område ved lekeplassen som ikke blir brukt, ut over lagringsplass for grus og stein. Styret vil lufte om det er interesse for å lage et dyrkningsområde, kanskje et drivhus og noen plante kasser for dyrking av urter og grønnsaker. Dette behøver ikke å bli veldig kostbart, drivhus vil bli den største kostnad (20 – 40 tusen.) ut over en del dugnads arbeid. Kommer også til å legge dette ut på «Vibbo.no»

Er det interesse for dette blant våre beboere, så kom med tilbakemelding på vibbo.

Vibbo er et digitalt verktøy levert av Obos, alle beboere kan logge seg inn ved hjelp av mobil telefon, telefon nummer må være registret hos Obos.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 968 748.

Dette er kr 3 748 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 161 806.

Dette er kr 213 268 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 188 583 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 015 037.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 405 000 til drift og vedlikehold av sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Sameiet Byfjorden Panorama

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 115 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Byfjorden Panorama.

Lån

Sameiet Byfjorden Panorama har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Er budsjettet med 3% økning for 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA ORG.NR. 979 310 498, KUNDENR. 1601

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 965 136 | 958 836 | 965 000 | 925 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 612 | 2 390 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 968 748 | 961 226 | 965 000 | 925 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Revisjonshonorar | 4 | -4 969 | -4 375 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -85 150 | -82 830 | -85 350 | -87 700 |
| Konsulenthonorar | 5 | -3 302 | -5 835 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -555 052 | -228 081 | -348 588 | -405 000 |
| Forsikringer | | -105 550 | -88 990 | -97 900 | -115 000 |
| Energi/fyring | | -39 822 | -54 298 | -50 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -198 786 | -196 641 | -196 700 | -205 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | -169 176 | -115 973 | -159 000 | -157 800 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 161 806 | -777 022 | -948 538 | -1 031 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -193 058 | 184 204 | 16 462 | -106 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 4 475 | 8 283 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 4 475 | 8 283 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -188 583 | 192 487 | 16 462 | -106 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 192 487 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -188 583 | 0 | | |





**SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
ORG.NR. 979 310 498, KUNDENR. 1601**

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 35 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 56 214 | 109 203 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 4 136 | 601 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 105 729 | 265 406 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 892 180 | 887 904 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 058 293 | 1 263 114 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 058 293 | 1 263 114 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 015 038 | 1 203 621 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 015 038 | 1 203 621 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 24 738 | 47 399 |
| Leverandørgjeld | | 12 516 | 12 094 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 6 002 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 43 256 | 59 493 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 058 293 | 1 263 114 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Stavanger, 17.03.2021
Styret i Sameiet Byfjorden Panorama

Leif Ingve Olsen

Reidunn Andersen

Tårn Stian Hovda

Inge Vagle



**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 690 096 |
| Kabel-tv | 196 740 |
| Brannvarsler | 78 300 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 965 136 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Lading el-bil | 2 229 |
| Portåpner | 813 |
| Strøm til bobil | 570 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 3 612 |

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 969.

NOTE: 5



KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -3 164 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -138 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 302 |

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -435 375 |
| Drift/vedlikehold elektro | -13 419 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 374 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -69 985 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -2 900 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -555 052 |

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -2 520 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -16 594 |
| Verktøy og redskaper | -9 039 |
| Driftsmateriell | -12 983 |
| Vaktmestertjenester | -76 877 |
| Renhold ved firmaer | -37 919 |
| Andre fremmede tjenester | -539 |
| Kontor- og datarekvizita | -1 269 |
| Trykksaker | -398 |
| Andre kontorkostnader | -3 000 |
| Telefon, annet | -2 612 |
| Porto | -1 295 |
| Gaver | -1 500 |
| Bank- og kortgebyr | -2 631 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -169 176 |

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 199 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 276 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 475 |

NOTE: 9

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Strøm Lyse | 2 850 |
| El-bil | 1 286 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 4 136 |

NOTE: 10





ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-6 002

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-6 002





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443773355

Dokument

Årsregnskap 2020

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2021-03-17 14:24:13 CET (+0100) av Klaus

Vikesdal Petersen (KVP)

Ferdigstilt den 2021-03-20 11:37:28 CET (+0100)

Initiativtaker

Klaus Vikesdal Petersen (KVP)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

klaus.vikesdal.petersen@obos.no

+4748283535

Signerende parter

Leif Ingve Olsen (LIO)

+4797669512



Navnet norsk BankID oppga var "Leif Ingve Olsen"

Signert 2021-03-17 19:00:22 CET (+0100)

Tårn Stian Hovda (TSH)

+4795443125



Navnet norsk BankID oppga var "Tårn Stian Hovda"

Signert 2021-03-17 17:09:01 CET (+0100)

Reidunn Andersen (RA)

+4791697994



Navnet norsk BankID oppga var "Reidunn Irene

Andersen"

Signert 2021-03-20 11:37:28 CET (+0100)

Inge Vagle (IV)

ingevagle@gmail.com

+4741402273



Navnet norsk BankID oppga var "Inge Malvin Vagle"

Signert 2021-03-17 18:55:56 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til årsmøtet i Sameiet Byfjorden Panaorama

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Byfjorden Panoramans årsregnskap som 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 sameiets 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 sameiet 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. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Byfjorden Panorama



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89626557. 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. 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 slukkeutstyr 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Leif Ingve Olsen

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Jostein Sundal

Valg av 1 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Reidunn Andersen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Inge Vagle



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.