



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 887 342 482  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 184 059	1 996 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 184 059</b>	<b>1 996 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 829 706	1 352 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 576</b>	<b>1 429 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 483</b>	<b>567 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		861	1 590
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>861</b>	<b>1 590</b>
Annen finanskostnad		72 292	87 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 292</b>	<b>87 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 431</b>	<b>-85 912</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 052	481 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</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>			
Andre fordringer		57 749	62 814
Sum fordringer		57 749	62 814
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		478 338	491 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		478 338	491 985
Sum omløpsmidler		536 087	554 799
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>536 087</b>	<b>554 799</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 333 150	1 536 202
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 333 150</b>	<b>-1 536 202</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 333 150</b>	<b>-1 536 202</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 710 950	1 979 362
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 710 950</b>	<b>1 979 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 710 950</b>	<b>1 979 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		347	26 635
Leverandørgjeld		118 631	34 085
Annen kortsiktig gjeld		39 309	50 919
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 287</b>	<b>111 639</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 869 237</b>	<b>2 091 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>536 087</b>	<b>554 799</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224500

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 887 342 482  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

**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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

**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: 887 342 482  
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 184 059	1 996 411
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 184 059</b>	<b>1 996 411</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 829 706	1 352 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 576</b>	<b>1 429 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 483</b>	<b>567 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		861	1 590
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>861</b>	<b>1 590</b>
Annen finanskostnad		72 292	87 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 292</b>	<b>87 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 431</b>	<b>-85 912</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 052	481 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>



Organisasjonsnr: 887 342 482  
SAMEIET DRØBAK GOLF 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>			
Andre fordringer		57 749	62 814
Sum fordringer		57 749	62 814
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		478 338	491 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		478 338	491 985
Sum omløpsmidler		536 087	554 799
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>536 087</b>	<b>554 799</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		1 333 150	1 536 202
Sum opptjent egenkapital		-1 333 150	-1 536 202



Sum egenkapital	-1 333 150	-1 536 202
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 710 950	1 979 362
Sum annen langsiktig gjeld	1 710 950	1 979 362
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 710 950</b>	<b>1 979 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	347	26 635
Leverandørgjeld	118 631	34 085
Annen kortsiktig gjeld	39 309	50 919
Sum kortsiktig gjeld	158 287	111 639
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 869 237</b>	<b>2 091 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>536 087</b>	<b>554 799</b>



Organisasjonsnr: 887 342 482  
SAMEIET DRØBAK GOLF 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:





## Årsmøte 2022

1153 Sameiet Drøbak Golf Panorama





## **Til seksjonseierne i Sameiet Drøbak Golf Panorama**

**Velkommen til årsmøte, 14 mars 2022 kl. 19:00 i Fraunar, rådhuset.**

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 Sameiet Drøbak Golf 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 Sameiet Drøbak Golf Panorama  
avholdes 14 mars 2022 kl. 19:00 i Fraunar, rådhuset.**

---

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**

Godtgjørelse til styret foreslås til kr 70 000

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Bytte av belysning  
*Forslagsstiller: Styret*

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Ski, 09.02.2022

Styret i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Stein Askautrud    Gunnar R Brun    Marianne Furuseth    Jean-Are S. Ibenfeldt    Berit  
Margrethe Ishaug

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stein Askautrud	Vestre Åslund 19 M
Styremedlem	Gunnar R Brun	Vestre Åslund 15 K
Styremedlem	Marianne Furuseth	Vestre Åslund 17 A
Styremedlem	Jean-Are S. Ibenfeldt	Vestre Åslund 19 B
Styremedlem	Berit Margrethe Ishaug	Vestre Åslund 17 F
Varamedlem	Jan Ystebø	Vestre Åslund 15 F

### Valgkomiteen

Marit J. Lunde	Vestre Åslund 19 J
Kari Anne Veiteberg	Vestre Åslund 13 F

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Drøbak Golf Panorama

Sameiet består av 47 seksjoner.

Sameiet Drøbak Golf Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887342482, og ligger i FROGN kommune med følgende adresse:

Vestre Åslund 13 A-H  
Vestre Åslund 15 A-K  
Vestre Åslund 17 A-N  
Vestre Åslund 19 A-N

Gårds- og bruksnummer:

65        138

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

Sameiet Drøbak Golf 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 EY.



## Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden avholdt digital generalforsamling 24 - 30.mai og samt 4 styremøter der alle styremedlemmer og vara medlemmer som regel har møtt. I tillegg har styret hatt jevnlig kontakt på SMS og e-post. Styret har hatt et godt samarbeid og arbeidet effektivt. I 2021 har styret hatt flere saker å arbeide med for sameiet.

Blant annet kan nevnes:

Sameiet hadde den tradisjonelle vårdugnaden i mai måned. Vi fikk plukket søppel på uteområdene og i veien ned til Smieveien, det ble også lagt på bark og jord i blomsterbed i front av blokkene. Vi ryddet også opp i grønt område nord for blokkene. I tillegg til at det ble feiet og vasket foran alle inngangspartier og nedkjøringsvei til garasjen samt at vi fikk vasket alle søppelcontainerne.

Vi har i 2021 gjennomført sjekk av brannvarslere i alle leiligheter, byttet batterier i røykvarslere hos de som har dette og gjennomført en muntlig informasjon om hva man gjør dersom det begynner å brenne. Vi har gjennomført en sjekk/trykktest av brannslanger i garasjeanlegget, samt en test av brannvarslingssystemet i fellesområdene. Vi har også hatt funksjonstest på alle ventilasjonslukene og byttet batterier på disse slik at disse fungerer i tilfelle brann.

Kone heiser har i 2021 gjennomført den årlige servicesjekk av alle heisene.

Bravida har utført service og foretatt filter bytte på ventilasjonsanlegget i mai måned og i oktober måned.

Assa Abloy har byttet to elementer, ruller, rulleholdere og samt opptrekks wire for garasjeport grunnet påkjørsel, dette ble dekket av forsikringen til bilen.

I 2021 har vi hatt en avtale med Pelias skadedyr for skadedyr bekjempelse. Det har ved tidligere tilfeller blitt observert smågnagere i nærområdet og i garasjen.

Feiing av garasje anlegg ble utført i april måned.

Sameiet utbedret terrassene i nr. 13 (2 stk) og nr.19 (2 stk) i øverste etasje i 2020 slik at vi ikke lenger hadde vannlekkasje til underliggende leiligheter. Vi hadde et budsjett på kr. 150 000,- pr. leilighet og vi brukte totalt kr. 106 229,- på hele utbedringen. Heller/tregulv er bekostet av hver enkelt leilighet, men monteringen har sameiet bekostet.

Vi har i 2021 utbedret sydveggen i nr.13. på grunn av at vi fikk vanninntrenging inn i leiligheter.

Dette kostet sameiet kr. 133 171,-





Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Drøbak Golf Panorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Drøbak Golf Panorama 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IQ7AW-MKAQ0-E-4NZ-3U01D-WUJFO-XWG56



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-28 12:53:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IQ7AW-MKAQ0-E4NZ-3U01D-WUJFO-XWG56

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA ORG.NR. 887 342 482, KUNDENR. 1153

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 168 964	1 964 976	2 182 000	2 182 000
Innbetalinger		0	11 895	0	0
Andre inntekter	3	15 095	19 540	13 200	13 200
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 184 059</b>	<b>1 996 411</b>	<b>2 195 200</b>	<b>2 195 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 070	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 650	-6 375	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-95 020	-92 525	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-8 259	-12 611	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-94 000	-94 000	0
Drift og vedlikehold	8	-725 396	-397 780	-233 000	-495 000
Forsikringer		-233 414	-178 378	-178 000	-420 000
Energi/fyring		-215 385	-116 851	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 124	-219 396	-240 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-322 457	-234 281	-237 500	-328 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 909 576</b>	<b>-1 429 267</b>	<b>-1 373 500</b>	<b>-1 877 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>274 483</b>	<b>567 144</b>	<b>821 700</b>	<b>317 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	861	1 590	0	0
Finanskostnader	11	-72 292	-87 502	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-71 431</b>	<b>-85 912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>203 052</b>	<b>481 232</b>	<b>821 700</b>	<b>317 900</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		203 052	481 232		



## SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA ORG.NR. 887 342 482, KUNDENR. 1153

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	7 033
Forskuddsbetalte kostnader		57 749	55 781
Driftskonto OBOS-banken		234 492	0
Sparekonto OBOS-banken		183	183
Sparekonto OBOS-banken II		243 663	491 802
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>536 087</b>	<b>554 799</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>536 087</b>	<b>554 799</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 333 150	-1 536 202
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 333 150</b>	<b>-1 536 202</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 710 950	1 979 362
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 710 950</b>	<b>1 979 362</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 941	27 507
Leverandørgjeld		118 631	34 085
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	26 262
Påløpte renter		347	373
Annen kortsiktig gjeld	14	4 368	23 412
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>158 287</b>	<b>111 639</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>536 087</b>	<b>554 799</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, \_\_.\_\_.2022

Styret i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Stein Askautrud/s/

Gunnar R Brun/s/

Marianne Furuseth/s/

Jean-are S. Ibenfeldt /s/

Berit Margrethe Ishaug/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 332 396
Driftskostnader	358 704
Kabel-tv	225 600
Vedlikeholdsfond	162 708
Utgifter privat vei	68 244
Garasje	21 312
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 168 964</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leie parkering	13 200
Portåpner	1 895
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 095</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 650.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 259

**SUM KONSULENTHONORAR -8 259**

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

Drift/vedlikehold bygninger -265 111

Drift/vedlikehold VVS -60 200

Drift/vedlikehold elektro -40 158

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -30 758

Drift/vedlikehold heisanlegg -121 599

Drift/vedlikehold brannsikring -29 336

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -146 815

Egenandel forsikring -20 000

Kostnader dugnader -11 419

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -725 396**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -8 059

Lyspærer og sikringer -2 055

Vaktmestertjenester -81 254

Renhold ved firmaer -123 464

Snørydding -4 419

Andre fremmede tjenester -4 225

Trykksaker -220

Andre kontorkostnader -42

Porto -1 642

Kontingenter -94 000

Bank- og kortgebyr -3 078

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -322 457**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 861

**SUM FINANSINNTEKTER 861**

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 332
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 960
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-72 292</b>

**NOTE: 12****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 sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

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: 13****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 2017	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	820 638
Nedbetalt i år	268 412
	-1 710 950
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 710 950</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye viderefakturert egenandel, beløpet betales tilbake i 2022	-4 368
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 368</b>



### **BYTTE AV BELYSNING**

Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår at vi bytter ut alle lamper i garasjen med nye LED lamper som slukker når det ikke er bevegelse i garasjen. LED lamper trekker mye mindre strøm og sameiet vil derved spare en god del strøm. De gamle lampene begynner å gå i stykker og det er dårlig økonomi å bytte en og en lampe.

Samtidig så ønsker vi å bytte ut utvendig belysning (5 stk) med nye LED lamper.

Disse lampene lyser konstant, men de nye lampene vil ha lysstrålen ned mot bakken og ikke rett frem som de gamle.

Kostnad ca. kr. 120/125 000,- (inkludert 5 stk utelamper også i LED)

**Forslag til vedtak: Sameiet bytter ut lamper utvendig og i garasje.**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Espen Olavsén            17N

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

Berit Ishaug            17F

Gunnar Bruun           15K

Desiree Vikse           15J

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Jan Ystebø            15F

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kari Anne Veitberg    13F

Marit J. Lunde           19F

I valgkomiteen for Sameiet Drøbak Golf Panorama

Marit J. Lunde  
Kari Anne Veiteberg



## **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.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Slottet Renhold as om renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598339. 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 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Drøbak Golf 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2018 Maling fasader og nytt dørtelefonanlegg.

Innvendig og utvendig maling, inkl. noe snekkerarbeid.  
Installasjon av ny dørtelefon/callinganlegg.



1153 Sameiet Drøbak Golf 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.