



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	995 117 231
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		265 632	252 936
Sum inntekter		265 632	252 936
Kostnader			
Lønnskostnad		47 010	23 003
Annen driftskostnad		662 808	154 192
Sum kostnader		709 818	177 195
Driftsresultat		-444 186	75 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		327	157
Sum finansinntekter		327	157
Annen finanskostnad		76 889	46 642
Sum finanskostnader		76 889	46 642
Netto finans		-76 562	-46 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-520 748	29 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		-520 748	29 256
Årsresultat		-520 748	29 256
Totalresultat		-520 748	29 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-520 748	29 256
Sum overføringer og disponeringer		-520 748	29 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 006 408	7 006 408
Sum varige driftsmidler		7 006 408	7 006 408
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 006 408	7 006 408
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 191	15 991
Sum fordringer		17 191	15 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		85 291	96 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 291	96 394
Sum omløpsmidler		102 482	112 384
SUM EIENDELER		7 108 890	7 118 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		780 268	259 520
Sum opptjent egenkapital		-780 268	-259 520
Sum egenkapital		-750 268	-229 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 708 025	2 204 865
Øvrig langsiktig gjeld		5 140 612	5 140 612
Sum annen langsiktig gjeld		7 848 637	7 345 477
Sum langsiktig gjeld		7 848 637	7 345 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		661	266
Leverandørgjeld		35	105
Skyldige offentlige avgifter		3 779	305
Annen kortsiktig gjeld		6 046	2 160
Sum kortsiktig gjeld		10 521	2 836
Sum gjeld		7 859 158	7 348 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 108 890	7 118 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517939

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 117 231
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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



Organisasjonsnr: 995 117 231
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		265 632	252 936
Sum inntekter		265 632	252 936
Kostnader			
Lønnskostnad		47 010	23 003
Annen driftskostnad		662 808	154 192
Sum kostnader		709 818	177 195
Driftsresultat		-444 186	75 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		327	157
Sum finansinntekter		327	157
Annen finanskostnad		76 889	46 642
Sum finanskostnader		76 889	46 642
Netto finans		-76 562	-46 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-520 748	29 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		-520 748	29 256
Årsresultat		-520 748	29 256
Totalresultat		-520 748	29 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-520 748	29 256
Sum overføringer og disponeringer		-520 748	29 256



Organisasjonsnr: 995 117 231
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 006 408	7 006 408
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 006 408	7 006 408
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 191	15 991
Sum fordringer		17 191	15 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 291	96 394
Sum omløpsmidler		102 482	112 384
SUM EIENDELER		7 108 890	7 118 792
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		780 268	259 520



Sum opptjent egenkapital	-780 268	-259 520
Sum egenkapital	-750 268	-229 520
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 708 025	2 204 865
Øvrig langsiktig gjeld	5 140 612	5 140 612
Sum annen langsiktig gjeld	7 848 637	7 345 477
Sum langsiktig gjeld	7 848 637	7 345 477
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	661	266
Leverandørgjeld	35	105
Skyldige offentlige avgifter	3 779	305
Annen kortsiktig gjeld	6 046	2 160
Sum kortsiktig gjeld	10 521	2 836
Sum gjeld	7 859 158	7 348 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 108 890	7 118 792



Organisasjonsnr: 995 117 231
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Svingen Panorama Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 19. juni 2023

Selskapsnummer: 6360





Velkommen til årsmøte i Svingen Panorama Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 17:00 og lukker 19. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6360>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nødvendig rehabilitering
7. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Svingen Panorama Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Chris Lund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Geir Møgster og Chris Lund foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat viser et underskudd på kr 520 748. Styret foreslår at kr 29 256 går til reduksjon av egenkapital og kr 520 748 føres mot udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap og årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000

Sak 6

Nødvendig rehabilitering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er oppdaget dreneringsfeil rundt bygningsmassen som må utbedres. Vi ser oss nødt til å låne ytterligere, da vi ikke har økonomi til å dekke dette pt. Banken krever vedtak fra generalforsamling på at fellesobligasjonen må vike prioritet.

I første omgang låner vi opp kr 100 000 for å dekke prosjektet som er fremstilt her, samt konsulenttjenester fra Obos Prosjekt og Obos Forvaltning.



Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar at nytt lån i OBOS-banken sikres med prioritet foran fellesobligasjon.

Vedlegg

2. Skaderapport Svingen 29 (1).pdf
3. Svingen 29 Laksevåg tilbud.pdf
4. Rapport bergen bolig kontroll.pdf

Sak 7

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gesine Nathalie Graham



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Møgster	Svingen 29
Styremedlem	Reza Habibi	Svingen 29
Styremedlem	Chris Lund	Svingen 29

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post svingen-panorama@styrommet.no

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.

Generelle opplysninger om Svingen Panorama Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Svingen Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995117231, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

154 206

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Svingen Panorama Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

P.t holder styret på med vedlikehold utenfor bygget, friske opp hagen baksiden og forsiden.

Maling av fasade.

Bytting samtlige vinduer.

Trimming av trær.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold på fasade.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renter og gebyr på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og blir ført som udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 31 000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svingen Panorama Borettslag.

Lån

Svingen Panorama Borettslag har lån i Obos Banken.

Det ble under budsjettperioden i fjor lagt inn avdragsfrihet i hele 2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 33 000.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP3999715. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Til generalforsamlingen i Svingen Panorama Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svingen Panorama Borettslag som viser et underskudd på kr 520.748. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 14. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	109 549	147 976	109 549	91 961
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-520 748	29 256	-421 805	-47 100
Tillegg for nye langsiktige lån 14	2 720 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-2 216 840	-67 683	-68 000	-4 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-17 588	-38 427	-489 805	-51 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	91 961	109 548	-380 256	40 861

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	102 482	112 384
Kortsiktig gjeld	-10 521	-2 836
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	91 961	109 548



SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	265 632	252 936	266 000	305 000
SUM DRIFTSINNEKTER		265 632	252 936	266 000	305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 010	-23 003	-23 005	-15 000
Styrehonorar	4	-30 000	0	0	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 786	-4 633	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 640	-30 660	-31 500	-33 000
Konsulenthonorar	6	-70 688	-2 575	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-448 791	-44 304	-505 500	-31 000
Forsikringer		-40 164	-13 757	-14 500	-40 000
Kommunale avgifter	8	-48 637	-44 194	-43 300	-52 100
Andre driftskostnader	9	-18 102	-14 069	-14 200	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-709 818	-177 195	-639 805	-238 100
DRIFTSRESULTAT		-444 186	75 741	-373 805	66 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	327	157	0	0
Finanskostnader	11	-76 889	-46 642	-48 000	-114 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 562	-46 485	-48 000	-114 000
ÅRSRESULTAT		-520 748	29 256	-421 805	-47 100
Udekket tap		-520 748	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	29 256		



SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 995 117 231, KUNDENR. 6360

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 606 408	5 606 408
Tomt		1 400 000	1 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 006 408	7 006 408
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		55	94
Forskuddsbetalte kostnader		17 136	15 897
Driftskonto OBOS-banken		83 091	96 394
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 200	0
SUM OMLØPSMIDLER		102 482	112 384
SUM EIENDELER		7 108 890	7 118 792
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5 000		30 000	30 000
Udekket tap	13	-780 268	-259 520
SUM EGENKAPITAL		-750 268	-229 520
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 708 025	2 204 865
Borettsinnskudd	15	5 140 612	5 140 612
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 848 637	7 345 477
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 846	0
Leverandørgjeld		35	105
Skyldige offentlige avgifter	16	3 779	305
Påløpte renter		661	266
Annen kortsiktig gjeld	17	1 200	2 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 521	2 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 108 890	7 118 792
Pantstillelse	18	7 860 612	7 681 612
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.04.2023
Styret i Svingen Panorama Borettslag

Geir Møgster /s/

Reza Habibi /s/

Chris Lund /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	185 256
Felleskostnader etter areal	80 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	265 632

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-5 810
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 010

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 786.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-54 708
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 980
SUM KONSULENTHONORAR	-70 688

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-448 791
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-448 791

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 671
Vann- og avløpsavgift	-16 844
Renovasjonsavgift	-20 122
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-48 637

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 228
Verktøy og redskaper	-6 349
Lyspærer og sikringer	-198
Andre fremmede tjenester	-109
Andre kontorkostnader	-1 080
Bank- og kortgebyr	-2 139
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 102

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	164
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
SUM FINANSINNTEKTER	327

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 480
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 409
SUM FINANSKOSTNADER	-76 889

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010 5 606 408

SUM BYGNINGER 5 606 408

Tomten ble kjøpt i 2010. opprinnelig byggeår 1929

Gnr.154/bnr.206

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

ENERGIAVREGNING**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -2 527 961

Nedbetalt tidligere 323 096

Nedbetalt i år 2 204 865

0

OBOS Boligkredit AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -2 720 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 11 975

-2 708 025

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 708 025

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -5 140 612

SUM BORETTSINNSKUDD -5 140 612

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 200

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 579

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 779

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 200

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 200

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 140 612
Pantelån	2 708 025
TOTALT	7 848 637

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 606 408
Tomt	1 400 000
TOTALT	7 006 408



RsV Miljø

Litleåsveien 49c, Pb. 46 Ulset, 5872 Bergen, Mob. 982 22 236
E-mail arne@rsvgruppen.no Web www.rsvgruppen.no

Skaderapport

Kunde: Yolanda Manuela Montecano Ekobo

E-post: yolanda@rsvgruppen.no

Telefon: 974 88 798

Rekvirent: Yolanda Manuela Montecano Ekobo

E-post:

Telefon:

Skadestedsadresse: Svingen 29

Dato: 01.09.2022

Til stede ved befaring: Arne Kronheim, *RsV* og Yolanda Manuela Montecano Ekobo. Ny gjennomgang med prøver og hulltaking 06.09. foretatt av Servicetekniker Roald Fjellberg.



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø

Beskrivelse av bygg/lokale:

Type bygg: Flermannsbolig i tre på grunnmur, leilighet ligger i underetasje med mur rundt hele veien.

Beskrivelse/vedlikeholdsstandard: Normalt god.

Byggeår: 1929

Skadeårsak: Fukt inn gjennom vegger.

Omfang: Alle sider der det er inntil fylt terreng.

Rep.beskrivelse: Starter med diverse prøver, lager luker og foretar fuktmålinger.

Utførte tiltak: Som over.

Videre anbefaling: Videre avdekking/kartlegging.

Kundes eget arbeid, rydding/pakking etc: Ikke aktuelt.

Eier kontakter oss etter at det gjentatte ganger kommer muggvekst på vegger i soverom, soverom og vaskerom. Vi åpner opp i vegger og måler fukt innhold i sviller gips etc.

Målinger tatt med Protimeter MMS2 og hammerelektroder. Under målinger i stue, disse viser høyt fukt innhold, disse foretas etter en relativ lang periode uten regn. Eier forteller at vann har kommet inn på soverom under vegg langs gulv når det har vært lange perioder med nedbør. Muggvekst bakside gips, på teglstein og i isolasjon.



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

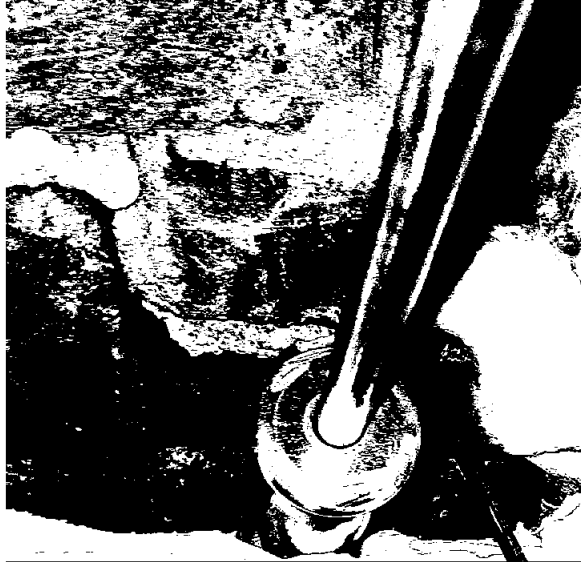
Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



Stue



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2

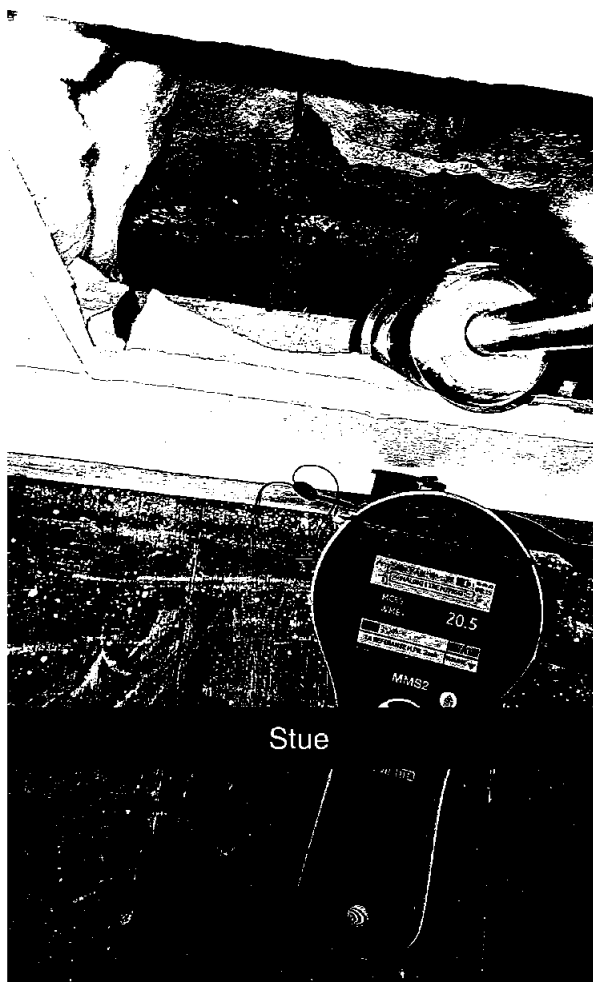


Miljøfyrtårn nivå 54

Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

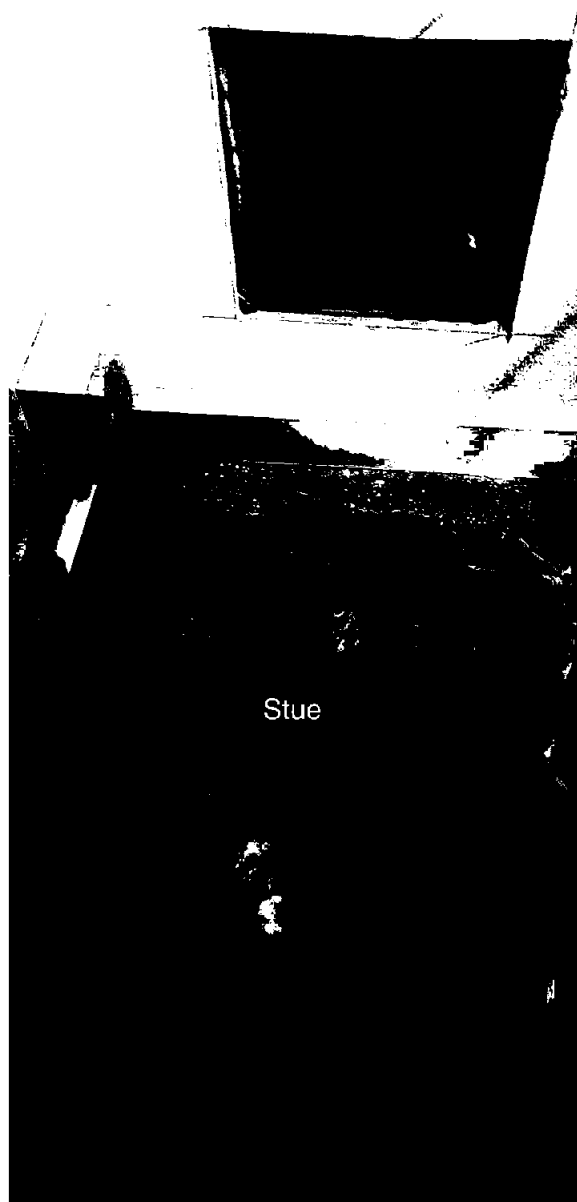
Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø

Bilder videre er tatt på hoved soverom der vann renner inn. To lag gips isolasjon ligger tett mot mur, 5 cm.

Her har det nok også vært kraftig kondensering bak gips i tillegg til innsig gjennom mur. Her ligger begge vegger under terreng og drenering er sikkert like gammel som huset og uten særlig effekt. Her finner vi kraftig muggvekst på mur og mellom gipslag.

På bildet ved siden av her ser vi at fuktinnhold i svill er over 40 %, best mulig fukt kvote er på 12.5 %, men bør ikke overstige 17%.

Det er tatt prøver av mugg for å artsbestemme dette. Som kjent er det en del muggsopper som produserer Mykotoksiner, "soppgifter" som ikke er heldig å puste inn eller få på huden.



Hoved soverom sørvegg



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

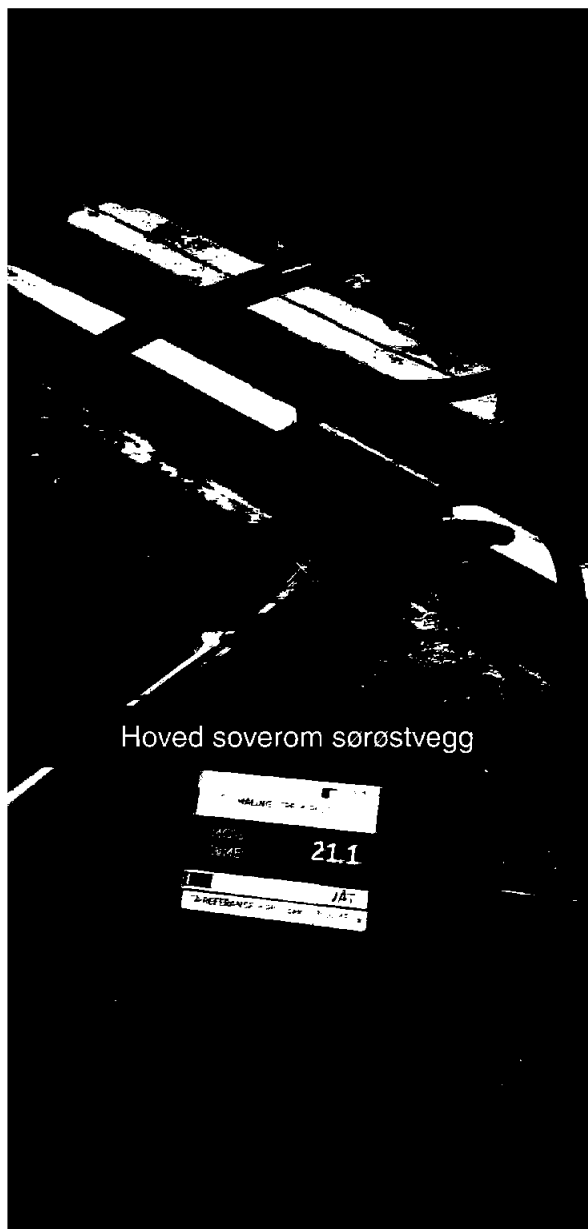
Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



Hoved soverom sørvegg



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



Hoved soverom sørvegg



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

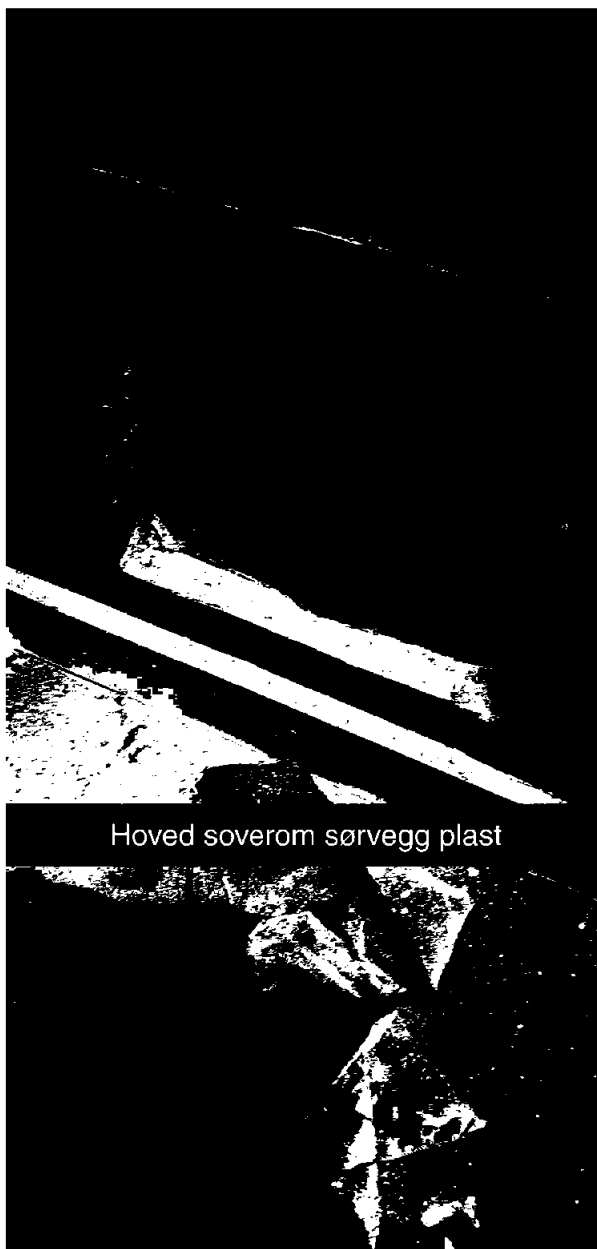
Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

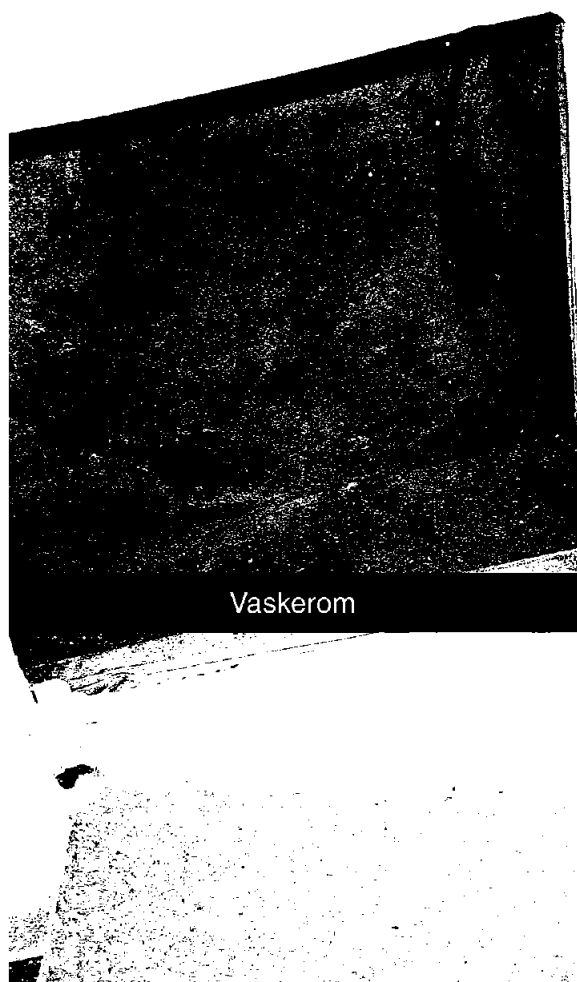
Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



Vaskerom



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



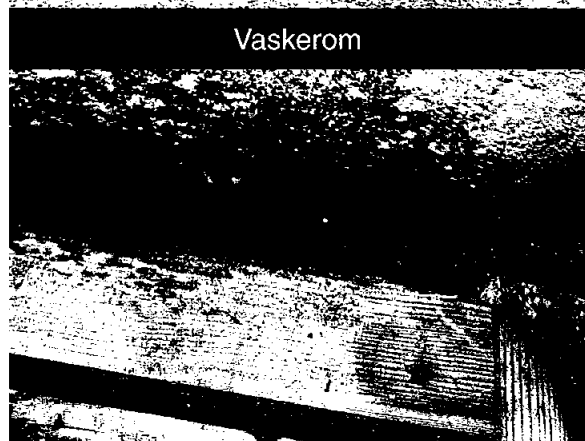
Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



Vaskerom



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



RsV Miljø

*Med vennlig hilsen
Arne Kronheim*

Mob. 98 22 22 36

*RsV Gruppen - Miljøavd. Kartlegging/sanering av mugg/råtesopp
Målinger av Radon.
www.rsvgruppen.no
arne@rsvgruppen.no*



RsV Holding AS, RsV Miljø, RsV Maling & Gulv AS, RsV Renhold AS

Vedlegg 2



Skaderapport Svingen 29 (1).pdf



Lindelid & Knutsen AS
Storebotn 65 5309 Kleppestø
Tlf: 95440372/90026259
E-post: Lindelid@lk-as.net / Knutsen@lk-as.net

Dato:25.05.2023

Att: Svingen 29 Laksevåg

Pristilbud

Viser til deres henvendelse.

Videre kan vi tilby følgende:

- Montering av dremsledning på takrenne nedløp 3 stk
- Kutting av betong for dremsledning
- Støping
- Grøfting til dremsledning

40625 ink mva

Forbehold om:

- Tilkomst av vei
- Pigging

Prisene indeksreguleres 14 dager fra dato.

Håper tilbudet er av interesse og at vi hører fra dere.

Mvh

Ørjan Lindelid Andreassen



Sameiet Svingen 29 v/Chris Lund.

Svingen 29

5161 Laksevåg

Chrisandrelund@gmail.com

Bergen

12.05.23

Viser til befaring 02.05.23, Inspeksjon av fukt i kjellerleilighet.

Generelt:

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av fremlagte dokumenter, opplysninger gitt av eier, og egne observasjoner ved befaring av eiendommen.

Info:

Eldre flere etasjeres trehus.

Sak:

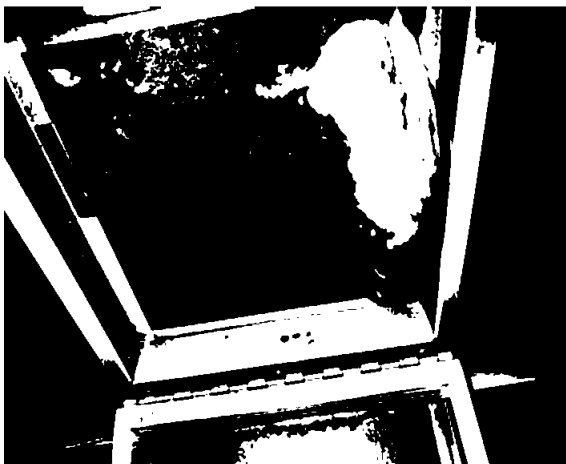
Eier av kjellerleilighet opplyser om at det har forekommet fuktighet på vegg/gulv i leilighet.



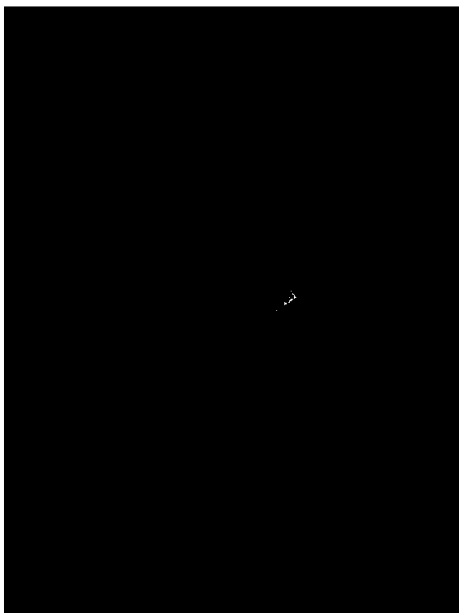
Observasjoner:

Soverom:





Indikasjon på fukt på murverk.



mot murverk.

Indikasjon på fukt iso på side som har lagt



Isolasjon er tørr på side mot gips.



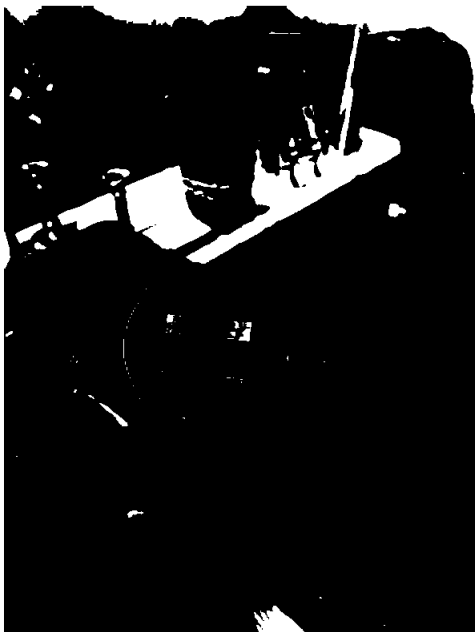
Luftfuktighet er ok.



Stue:



Tørt, ingen indikasjon til fukt.



Luktfuktighet ok.



Luftfuktighet ok.

Utvendig:



Ikke hensiktsmessig avslutning på knotteplast.

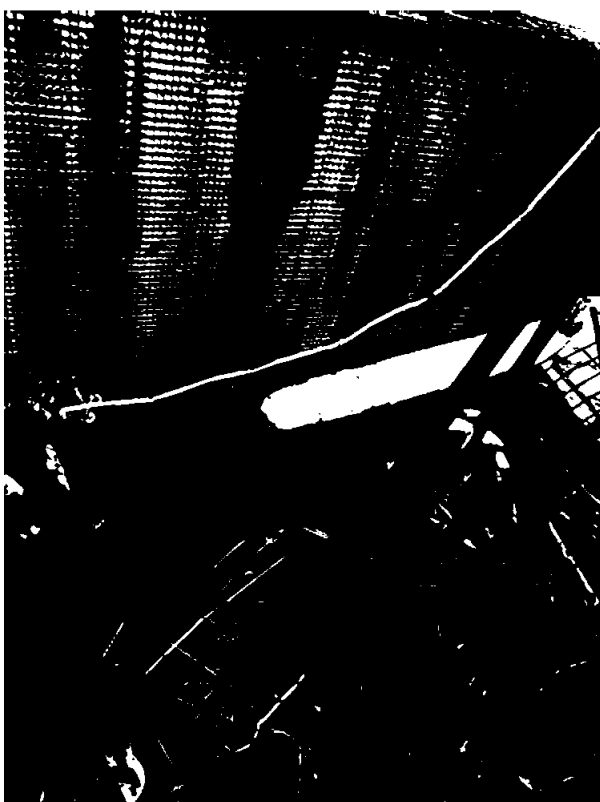


knotteplast.

Ikke hensiktsmessig avslutning på



Vegg kledd med isopor(våtromsplate?)



grunnmur.

Taknedløp går ned i jord mot



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.23

Selskapsnummer: 6360 **Selskapsnavn:** Svingen Panorama Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Chris Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Som protokollvitner ble Geir Møgster og Chris Lund foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000

For

Mot

Sak 6 Nødvendig rehabilitering

Generalforsamling vedtar at nytt lån i OBOS-banken sikres med prioritet foran fellesobligasjon.

For

Mot

Sak 7 Valg av styremedlem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Gesine Nathalie Graham

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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