



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 535 586
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 155 092	6 772 841
Sum inntekter		7 155 092	6 772 841
Kostnader			
Lønnskostnad		627 560	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	64 062
Annen driftskostnad		8 978 254	7 710 929
Sum kostnader		9 669 876	8 231 391
Driftsresultat		-2 514 784	-1 458 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 178	75 492
Sum finansinntekter		98 178	75 492
Annen finanskostnad		121 901	1 157
Sum finanskostnader		121 901	1 157
Netto finans		-23 723	74 335
Resultat før skattekostnad		-2 538 507	-1 384 214
Årsresultat		-2 538 507	-1 384 214
Totalresultat		-2 538 507	-1 384 214
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 538 507	-1 384 214
Sum overføringer og disponeringer		-2 538 507	-1 384 214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 123	192 185
Sum varige driftsmidler		128 123	192 185
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		128 123	192 185
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			17 075
Andre fordringer		288 447	296 717
Sum fordringer		288 447	313 792
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 116 677	2 023 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 116 677	2 023 081
Sum omløpsmidler		2 405 124	2 336 872
SUM EIENDELER		2 533 247	2 529 058

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 685 578
Udekket tap		852 929	
Sum opptjent egenkapital		-852 929	1 685 578
Sum egenkapital		-852 929	1 685 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 957 972	
Sum annen langsiktig gjeld		2 957 972	0
Sum langsiktig gjeld		2 957 972	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 773	
Leverandørgjeld		269 088	651 667
Skyldige offentlige avgifter		26 707	26 701
Annen kortsiktig gjeld		107 635	165 112
Sum kortsiktig gjeld		428 203	843 480
Sum gjeld		3 386 175	843 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 533 247	2 529 058



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395467

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 535 586
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 155 092	6 772 841
Sum inntekter		7 155 092	6 772 841
Kostnader			
Lønnskostnad		627 560	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 062	64 062
Annen driftskostnad		8 978 254	7 710 929
Sum kostnader		9 669 876	8 231 391
Driftsresultat		-2 514 784	-1 458 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 178	75 492
Sum finansinntekter		98 178	75 492
Annen finanskostnad		121 901	1 157
Sum finanskostnader		121 901	1 157
Netto finans		-23 723	74 335
Resultat før skattekostnad		-2 538 507	-1 384 214
Årsresultat		-2 538 507	-1 384 214
Totalresultat		-2 538 507	-1 384 214
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 538 507	-1 384 214
Sum overføringer og disponeringer		-2 538 507	-1 384 214



Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		128 123	192 185
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		128 123	192 185
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			17 075
Andre fordringer		288 447	296 717
Sum fordringer		288 447	313 792
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 116 677	2 023 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 116 677	2 023 081
Sum omløpsmidler		2 405 124	2 336 872
SUM EIENDELER		2 533 247	2 529 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1 685 578
Udekket tap	852 929	
Sum opptjent egenkapital	-852 929	1 685 578
Sum egenkapital	-852 929	1 685 578
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 957 972	
Sum annen langsiktig gjeld	2 957 972	0
Sum langsiktig gjeld	2 957 972	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 773	
Leverandørgjeld	269 088	651 667
Skyldige offentlige avgifter	26 707	26 701
Annen kortsiktig gjeld	107 635	165 112
Sum kortsiktig gjeld	428 203	843 480
Sum gjeld	3 386 175	843 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 533 247	2 529 058



Organisasjonsnr: 986 535 586
EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

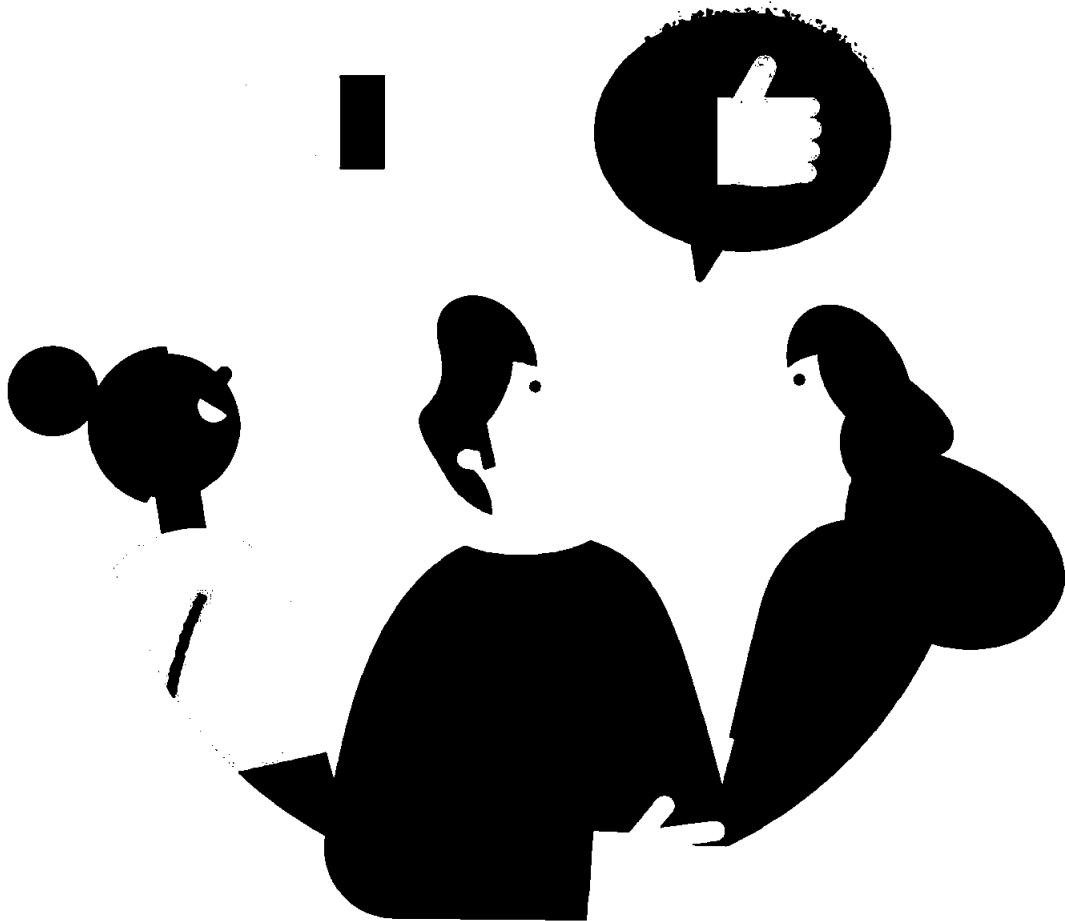
Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



5519 Sinsen Panorama Sameiet



**Velkommen til
Årsmøte 24. april 2024 kl 18:00,
Sinsen skole**

5519 Sinsen Panorama Sameiet



Til seksjonseierne i Sinsen Panorama Sameiet

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE I SINSEN PANORAMA SAMEIE 2024

Styret anbefaler at du leser nøye igjennom dette heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Årsmøtet er den viktigste møteplassen for din bolig i 2024.

Det er den beste anledningen til å delta i diskusjonen og den eneste anledning til å velge det styret som skal forvalte din boligkapital og ditt bomiljø i det kommende året.

HVEM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jf. vedtektene for sameiet. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonslovens § 46.

ER DU FORHINDRET FRA Å MØTE?

Styret anbefaler alle som ikke selv har anledning til å delta i årsmøtet, om å gi fullmakt til en person som man har tillit til. Det kan være en nabo, et styremedlem eller andre. Dermed kan din stemme bli hørt.

Registreringsblanketten (som du finner i heftet) leveres i utfylt stand ved inngangen. Fullmakter skal være i original, de skal være skriftlige og signaturen skal gjentas med blokkbokstaver. Fullmakter som ikke er lesbar, blir ikke godkjent.



**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.
Innkalling til årsmøte**

**Ordinært årsmøte i Sinsen Panorama Sameiet
avholdes onsdag 24. april 2024 kl. 18.00 i Sinsen skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
- C) Valg av en person til referent/protokollfører
- D) Valg av minst én seksjonseier som sammen med møteleder signerer protokollen.
- E) Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023-2024

Behandle styrets årsberetning

3. REGNSKAP FOR 2023

- A) Behandle og godkjenne regnskapet for 2023.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2024

Behandle budsjett for 2024.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

(Se forslag under pkt 6.5.) Disse behandles i sin sammenheng.

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Forslag om røykesoner.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2024:

- A) Valg av 3 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomite

Oslo, 10. april 2024

Styret i Sinsen Panorama Sameiet

Alf-Erik Vollen Harun Begluk Espen Bjørk Henriette Gystad Albert Langnes Andreassen



SAK 1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
Forslag:
Styrets leder velges som møteleder
- 1.2. Opptak av navnefortegnelse og antall stemmeberettigete/godkjenne fullmakter
Forslag:
Årsmøtet godkjenner antall stemmeberettigede som lovlig registrerer seg innen fristen for avholdelse av årsmøtet
- 1.3. Valg av referent
Forslag:
Forvaltningskonsulent i Obos Eiendomsforvaltning velges som referent.
- 1.4. Valg av én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
Forslag:
Hassaan Ali velges til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Forslag:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

SAK 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023-2024

Årsberetningen er en oppsummering av sameiets *økonomiske drift* for regnskapsåret 2023. Dette betyr at økonomiske disposisjoner/regnskapet omfatter både det tidligere styrets og det sittende styrets arbeid innenfor kalenderåret 2023. Men årsberetningen er en oppsummering av det *sittende* styrets arbeid for perioden fra årsmøtet 2023 til beretningen for årsmøtet i 2024 ble signert.

2.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden årsmøtet 2023 bestått av følgende representanter:

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf-Erik Vollen	Sørengkaia 95
Styremedlem	Albert Langnes Andreassen	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Harun Begluk	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Espen Bjørk	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Henriette Gystad	Trondheimsveien 197 A
Styremedlem	Kristoffer Schau Holand (Trakk seg)	Trondheimsveien 197 B
Varamedlem	Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 B
Varamedlem	Savan Ako Omar (Trakk seg)	Trondheimsveien 197 A

Valgkomiteen

Hassaan Ali	Trondheimsveien 197 B
Maren Stræte Nordbekk	Trondheimsveien 197 A



Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Sameiet arbeider for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Årsmøtet avgjør som kjent styrets sammensetning.

2.1.2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SINSEN PANORAMA SAMEIE

Sameiet er et kombinert sameie, som består av ett bygg med i alt 182 seksjoner; 181 boliger og en næringsseksjon. Næringsseksjonen består av et bodareal under den delen av bygget som ofte omtales som «silobygget». Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund 24.02.2004 med organisasjonsnummer 986535586, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer 83/59. Adresse: Trondheimsveien 197 A-E.

Frem til i år har sameiet bestått av 177 boligseksjoner og to næringsseksjon. Den ene næringsseksjonen ble ombygget til fire boliger. Tre av disse er ferdigstilt og den siste ventes ferdigstilt innen juni 2024.

«Næringsseksjonen» består av boder som er eid av sameiet, dvs at seksjonen utgjør et fellesareal.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

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

2.1.3. STIFTET – HISTORIE

Sameiet er et ombygd kornlagerbygg og kornsilo, opprinnelig bygget i 1929 og 1931. Det ble bygget om og tatt i bruk som boliger i 2003. Sinsen Panorama sameie ble etablert i 2003 og seksjoneringen ble tinglyst 11. juli 2003.

Eiendommen ligger sentralt til med utmerkede kommunikasjonstilbud. Sameiet ligger like ved Sinsenkrysset, en av de største inn- og utfartsårene i Oslo, og i umiddelbar nærhet til både trikk, T- bane, buss og flybuss.

2.1.4. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

2.1.5. OVERDRAGELSE AV LEILIGHETER I 2023

14 seksjoner har skiftet eier i 2023,- mot 13 i 2022, 13 i 2021, 23 i 2020, 17 i 2019 og 6 i 2018



Her kan en også se omsetningsprisene som ble oppnådd:

Andels- / seksjonsnr.	Overtakelsesdato	Areal	Pris
22	07.07.2023	85	5 775 000
22	07.07.2023	85	
52	01.08.2023	53	4 450 000
60	11.06.2023	48	4 400 000
64	12.04.2023	85	5 900 000
64	12.04.2023	85	
72	15.09.2023	48	3 850 000
76	01.11.2023	54	3 950 000
88	15.04.2023	74	5 310 000
88	15.04.2023	74	
96	01.02.2023	54	3 800 000
114	15.04.2023	53	4 320 000
114	15.04.2023	53	
118	05.01.2023	62	4 050 000
119	01.08.2023	57	4 320 000
119	01.08.2023	57	
124	17.07.2023	124	7 850 000
124	17.07.2023	124	
136	01.06.2023	54	3 800 000
136	01.06.2023	54	
151	02.05.2023	54	4 200 000
159	15.04.2023	62	3 500 000
163	21.01.2023	107	6 500 000
163	21.01.2023	107	

2.1.6. UTLEIE

Styret har ikke et register over boligutleieforhold fordi det ikke fins troverdig registrering.

Dermed får vi ikke holdt alle beboerne orientert om viktige spørsmål som angår alle som bor i sameiet. Eierne (utleierne) plikter å holde sine leietakere informert om alt som er relevant for dem i sameiet. Eierne som leier ut sin seksjon kan og skal selv gå inn og registrere kontaktinfo for sine leieboere via OBOS-portalen Vibbo.no.

2.1.7. VAKTMESTER – RENHOLD - ARBEIDSGIVERANSVAR

Vaktmestertjenesten er satt bort og vaktmester utføres i dag av Aktiv Vaktmesterdrift AS. Vaktmester er ikke til benyttelse for den enkelte sameier, men skal vedlikeholde/drifte sameiets fellesareal. Renholdet utføres av Eurox Renhold AS.

2.1.8. FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer: 83673673. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Styret befarer skaden og melder til forsikringselskapet. Det er bare styret som skal melde skadesaker til selskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier belastes egenandelen dersom skadeårsak ikke kan tilbakeføres til feil ved sameiets



infrastruktur eller feil begått av sameiet.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

2.1.9. PARKERING

Garasjen under bygget er organisert som en egen eiendom («anleggseiendom»). Den er ikke eid av sameiet og alle som ønsker å parkere der, må inngå egen avtale om leie av P-plass. Dette driftes og eies av Garasjeanlegget Sinsen AS, tlf. 22 99 28 50. Sameiet har ikke ansvar for garasjen eller leieforhold. Garasjeeieren har en tinglyst forpliktelse til å leie ut parkeringsplasser til beboere i sameiet.

Ved behov for midlertidig parkeringstillatelse innenfor bommen, for eksempel ved flytting, varelevering o.l., må beboerne kontakte styret og få parkeringstillatelse.

2.1.10. NØKLER/SKILT

Sameiet har elektronisk adgangsbrikke til hovedinngang, boder, takterrasse og postrom.

Nøkler og skilt til ringeklokke må bestilles av seksjonseier og via styret på adresse: sinsenpanorama@styreverrommet.no

Skilt til postkasse kan bestilles hos f.eks. [posten.no](https://www.posten.no) eller via en jernvarehandler. Styret minner om at alle seksjonseiere som leier ut plikter å bestille skilt til leietagere. Det er ikke tillatt å skrive direkte på postkassene med tusj e.l. Mister man nøklene til postkassen, må den enkelte eier bestille låsbytte av låsesmed.

Sameiet er i ferd med å inngå avtale med låsfirmaet Key West Låssikkerhet AS (som snart fusjonerer inn i Romerike Låsservice AS) om drift og vedlikehold av låssystemet våren 2024.

2.1.11. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Eiendommen er sprinklet. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i *hver etasje av boligen*, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet har anskaffet og montert utstyret. Det er seksjonseierens eget ansvar å sørge for vedlikehold, tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Sameiet har ansvaret for brannsikringsutstyr på fellesarealene.

2.1.12. TV-BREDBÅND OG TELEFONI

Sameiet har en 3-årig avtale med Telia om levering av TV- og bredbåndtjenester fra 1.4.2020: Kollektiv TV pakke TV Start 30 og kollektiv bredbånd 100/100.

Seksjonseierens kostnader for leveransene fra Telia er ikke inkludert i «fellesutgiftene», men faktureres på egen linje og fordeles likt på hver seksjonseier. Den enkelte seksjonseier kan inngå avtale direkte med Telia om tilleggstjenester, eks flere TV-kanaler, raskere bredbånd og bredbåndstelefon. Ring Kundeservice 21900730.

Sameiet har inngått ny avtale om Bredbånd fra 1. juli 2024. Avtalen er inngått med Global Connect og inneholder kort kun bredbånd, dvs at du strømmer



TV.

2.1.13. KOMMUNIKASJON MED STYRET

Seksjonseiere og beboere kan kommunisere med styret via «Oppslag» på OBOS-portalen **VIBBO.no**, eller sende e-post til styret på adressen: sinsenpanorama@styrerommet.no

2.1.14. ENERGIMERKING

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

2.1.15. STRØM - AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Sinsen Panorama Sameie har avtale med Entelios AS om kjøp av strøm til vårt fellesanlegg.

2.1.16. HEIS

Sameiet benytter OTIS til service av våre 4 heiser. Heisalarm er direkte tilkoblet OTIS alarmsentral.

2.2. STYRETS ARBEID SISTE PERIODE

2.2.1. Innledning – og hovedpunkter

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid i perioden fra årsmøtet 2023 og frem til årsmøtet 2024.

2.2.2. STYREMØTER

Styret har avholdt 11 styremøter siden siste ordinære årsmøte og behandlet i alt ca 110 saker. På hvert møte har sakene om sameiets økonomi og HMS vært faste temaer.

2.2.3. STYRETS INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – ELEKTRONISK INFORMASJON

Styret har informert seksjonseierne via skriftlig styreinformasjon sendt pr e-post og/eller på VIBBO.

Hvis du gir styret din e-postadresse, vil du få styrets informasjon raskere og du kan lese den uansett hvor i verden du er. Det er derfor viktig at alle seksjonseiere sørger for å holde styret oppdatert med riktig kontaktinformasjon til enhver tid. Dette ordner du ved å varsle forretningsfører Obos Eiendomsforretning, eller du legger inn din kontaktinformasjon via VIBBO.

Sameiet legger også ut nyttig informasjon på VIBBO.

Seksjonseiere og leieboere bør følge med på, og sette seg inn i den informasjon som blir sendt ut.



2.2.4. VEDLIKEHOLD AV VVS-INSTALLASJON

Sameiet engasjerte i 2022 rørleggerfirmaet Rørpartner for å legge nye tappevannsrør, filter på hovedinntaket for vann, reduksjonsventil på sprinkleranlegget med mer. Arbeidet ble avsluttet i 2023 og inkluderer også merking av rørsystemet. Både rør og kraner, som tidligere var lagt inn gjennom boder, er nå lagt i fellesarealene for lettere å få tilgang ved ev skader/lekkasjer.

Det er inngått avtale med Rørpartner om service på vårt VVS-anlegg samt service på sprinkleranlegget. Denne service er utført i 2024.

Vi har gjennomført service av vannpumpene fra Grundfos. Her er ble det utskiftet innmat i fire pumper.

2.2.5. ERFARING ETTER ETABLERING AV AVFUKTINGSANLEGG I KJELLER I «SILO»-DELEN AV BYGGET

Det ble i 2022 anlagt et avfuktingsanlegg i kjelleren/bodområdet under silobygget. Klimaet i kjelleren var før dette så fuktig at eiendeler lagret i bodene tok skade. Avfuktingsanlegget har fungert tilfredsstillende siden det ble etablert..

2.2.6. VEDLIKEHOLD AV DØRER OG VINDUER

Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde innvendige dører og vinduer. Det har i regi av sameiet vært gjort isoleringsarbeid på dører og vinduer i en rekke seksjoner siste året.

Dessverre er det slik at mange vinduer og dører er skadet pga bruk/feil bruk. Kvaliteten fra start i 2003 har vært dårlig. Styret vurderer å få en ekstern konsulent til å uttale seg om vedlikehold og eller utskifting. Dette blir imidlertid en stor og kostbar sak som bør drøftes på et sameiermøte før man treffer beslutning. Styret har allerede besluttet å kontakte konsulent vedr ventilasjons og kulde/varmeproblematikk i boligene i silobygget.

2.2.7. UTVENDIG VEDLIKEHOLD – SNØMÅKING OG STRØING

Etter en svært vanskelig vintersesong i 2022/23 med hyppig veksling mellom regn og frost, hadde vi problemer med å få tilstrekkelig service fra vaktmester for rydding og strøing. Vi avtalte derfor med samme vaktmesterfirma betydelig økt beredskap for vinteren 2023/24. Dessverre har ikke vaktmesterfirmaet klart å følge opp dette arbeidet på en tilfredsstillende måte. Styret har derfor bestemt at vi setter vaktmestertjenesten ut på nytt anbud.

Utfordringene er fortsatt hvordan lede bort vann fra gangarealet foran blokken. Det er et uløst problem fordi det ikke er fall nok til sluk på plenen. Og overdekningen over garasjetaket er for liten til å få et tilstrekkelig fall.

Fall mot sluk/kum er også et problem på parkeringsplassen og forårsaker stor dam i innkjørselen. Dette søkes utbedret ved at parkeringsplassen skal reasfalteres i sommer.

Vi tar sikte på at trær i grensegjerdet mot nabo i vest blir tatt ned og nytt gjerde settes opp.

Plen foran inngangspartier blir reparert og noe ny kantstein etableres.



2.2.8. REPARASJONER AV BODER

Noen flere boder er skadet som følge av innbrudd eller forsøk på innbrudd. Reparasjoner er utført både i 2023 og 2024.

2.2.9. DØRAUTOMATIKK - NYTT CALLINGANLEGG FRA DEFIGO

Vi fikk installert nytt callinganlegg fra Defigo i 2023. Vi har nå et moderne og brukervennlig system som vil bidra til bedre kommunikasjon og sikkerhet i sameiet.

Vi forventer å inngå avtale med Key West låsefirma i 2024 slik at vi også får en bedre service og sikrere funksjonalitet på låsene. Låsene på sykkelboder skal også oppdateres/skiftes.

2.2.10. VEDLIKEHOLD AV HEISENE

Også i 2023 har vi hatt til dels betydelig vedlikeholdsarbeider på heisene i tillegg til vanlig årlig service. Dessverre er det fortsatt en del tilfeller av at heiser stanser og vi må innkalle akutt hjelp. Det koster mye og vi henstiller til alle om å bruke heisene pent. Ved flytting skal flytteknappen benyttes. Ikke sperr heisdørene.

2.2.11. SAK OM LEKKASJER FRA TAK I KORNLAGERET

Arbeidet med utbedring av de ni leilighetene i Kornlageret som har hatt store problemer med luftelekkasjer i taket ble avsluttet i 2023. Det ble dyrere enn forventet, men alle har uttrykt at arbeidet ble meget bra utført. Dette arbeidet ble bestemt utført av årsmøtet.

2.2.12. OMGJØRING (RESEKSJONERING) AV SEKSJON NR 12 («BILBUTIKKEN») TIL FIRE BOLIGER.

Seksjon 12 (tidligere bilbutikk og «escaperom») er nå gjort om til fire nye boliger. Det betyr også fire nye bidragsyttere til fellesutgiftene. Disse fire betaler mer enn hva bilbutikken gjorde for seksjon nr 12. Boligene er ferdige våren 2024 og salget er i gang. Årsmøtet i 2022 godkjente denne utbyggingen. Når brukstillatelse er gitt for alle boligene, mottar vi kr 250 000 fra Tikal Eiendom i forbindelse med avtalen som sameiet inngikk.

2.2.13. FORSIKRINGSSAKER – STORE SKADER ETTER LEKKASJE FRA 9 ETG.

Det har i hele 2023 vært meldt inn 6 skadesaker og hittil i 2024 har det vært meldt inn 2 skadesaker, alt gjelder vannskader. Styret har tidligere adressert at alle eierne må ta ansvar slik at vi får minst mulig skadesaker. Dessverre fungerer ikke dette alltid. Men den verste skadesaken fikk vi 6 mars 2024 da en trykktank for frostvæske (glycol) til sprinkleranlegget på loftet i kornsiloen sprakk. Det første til at tusenvis av liter vann lakk utover i bodområdet og har skadet mellom 10-20 leiligheter i etasjene under. Storskadeavdelingen i Gjensidige har tatt ansvaret for utbedringene og dette arbeidet vil pågå i lang tid. Noen av beboerne må i en periode dessverre også flytte ut. Reparasjoner vil pågå i en periode på flere måneder. Gulvet på loftet ble skadet og en

er redd for muggdannelser. Gulvene må derfor skiftes og alle beboere som har ting i boder på loftet tømme disse fordi gulvene må byttes. Alle berørte må ta dette opp med sine respektive forsikringsselskap (innboforsikringen).

Styret har også bestilt ombygging av den boden på loftet hvor denne tanken og påfyllingsanlegget står. Det blir etablert en varm sone med sluk og sikker avrenning i tilfelle senere skader. Men fordi dette området nå bli isolert og oppvarmet, får vi etablert en løsning som er sikker mot frost. Glycolanlegget er allerede bygget om.

2.2.14. SERVICEAVTALER – FORBEDRET AVTALE MED RENHOLDSFIRMA

Renholdet har tidligere vært kritisert som mangelfullt. Sameiet har inngått en ny avtale med Eurox Renhold AS som forestår renholdet i sameiet. Det nye er at renholdet skal omfatte mer enn tidligere og med krav om rapportering.

2.2.15. PARKERING OG BILKJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Utendørs parkeringsplass mot Trondheimsveien har vært driftet av Tikal Eiendom AS og besøkende har måttet betale parkeringsavgift. Fra sommeren 2024 har dette opphørt og sameiet overtar disposisjonsretten over alt uteareal, også parkeringsplassen.

Det er styrets målsetning å skaffe tillatelse til å sette opp ny parkeringsautomat. Den vil bli driftet av eksternt leverandør. Overskuddet vil tilfalle sameiet.

2.2.16. HMS

I Sinsen Panorama har vi alltid hatt et sterkt fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Selv om vi har hatt noen falske brannalarmer i løpet av året, har vi tatt tak i problemene og rettet opp i manglene på varslingssystemet. Den store vannlekkasjen satte flere varslere ut av spill, og dette måtte utbedres.

Vi må igjen minne alle beboere på viktigheten av å respektere fellesområdene i sameiet. Det er ikke tillatt å oppbevare ting i gangene, spesielt ikke sette fra seg søppel eller rester av oppussingsmateriell, møbler etc. Vi ber også om at alle beboere parkerer kun på de anviste plassene og at ingen parkerer på «boligsiden» av bommen uten å ha fått parkeringsbevis fra styret. Dette vil sikre tilgjengeligheten for rullestolbrukere og utrykningskjøretøy, og hindre unødvendige problemer/hindringer i nødssituasjoner.

2.2.17. HENSETTELSE AV SØPPEL PÅ BAKKEN VED SØPPELCONTAINERSNE

Det er fortsatt slik at folk setter fra seg søppel ved siden av søppelcontainerne, folk som flytter eller folk som bor her. Vi understreker at dette fører til en forurensning ikke bare av uteområdet, men også av sameiet. Vi må sammen ta vare på eiendommen, og derfor påtale om noen bare kvitter seg med ting de selv har ansvar for å skaffe bort til et kommunalt mottak. Vi er klar over at det også kan være folk som ikke hører hjemme i sameiet som kaster fra seg ting, men vi kan følge med og påtale det om vi ser det.

2.2.18. BYTTE AV LEVERANDØR FOR BREDBÅND-TV



Sameiet vedtok etter en høringsrunde og et ekstraordinært årsmøte i nov 2023 å bytte fra Telia til Global Connect. Det betyr en endring i leveransen som går ut på:

Et bytte av infrastruktur fra coax til fiber. TV blir kuttet ut fra fellesavtalen, og det er etter dette kun internett som er inkludert i fellesutgifter. Prisen per enhet er 179 kr per leilighet med en hastighet på 1000/1000 GB/S. Dette betyr at vi går over til strømme-TV. Den som vil fortsette med lineært TV, kan kjøpe dette fra Global Conect.

Installasjonen er forsinket, og en regner med at den trer i kraft fra 1.juli 2024.

2.2.19. SYKKELBODEN

Vi har i år hatt noen utfordringer med låsene på sykkelboden, og disse vil bli skiftet i 2024.

2.2.20. VEDLIKEHOLD OG LÅNEOPPTAK

For å kunne gjøre utførte vedlikeholdsarbeidet i siste periode, har sameiet tatt opp lån med kr 3 millioner (av innvilget 5 millioner).

2.2.21. ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene har ikke vært økt siden de ble økt med 7 % fra 1. juli 2022. Med flere vedlikeholdstiltak vil vi være nødt til å øke låneopptak og dermed også øke fellesutgiftene. Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med 5 % fra 1.7.2024.

2.2.22. DUGNAD OG ETABLERING AV EN «GRØNTGRUPPE».

Det ble gjennomført én dugnad i 2023.

Styret har tidligere foreslått at det etableres en «grøntgruppe» av folk som er interessert i å gjøre grøntområdet rundt bygget pent og mer innbydende. Det betyr litt hagestell og beplantning. Det ble satt ned en grøntgruppe på årsmøtet i fjor, men vi har ikke hørt mye fra denne gruppen.

2.2.23. RENS AV VENTILASJON

Det ble gjennomført rens av ventilasjon i alle leiligheter (bortsett for noen få som aldri ga lyd fra seg). Styret har nå engasjert ventilasjonsfirmaet for å gi etternølerne en ny sjanse.

2.2.24. BYTTE UTEBELYSNING

En av lysstolpene ble kjørt ned i fjor, en annen falt pga materialtretthet og flere andre ser falleferdige ut. En av stolpene ved søppelcontainerne er koblet ut pga feil. Styret har innhentet priser på nye stolper og armaturer og regner meg at dette settes opp i løpet av sommeren.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar Styrets årsberetning til orientering.

SAK 3: BEHANDLE ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene «Andre inntekter» er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at Tikal Eiendom AS ikke utbetalte kr 250 000 i 2023. Det blir utbetalt når det gis brukstillatelse for alle fire boligene i 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader under drift og vedlikehold. Disse, spesielt kostnadene til reparasjoner av tak ble dyrere enn forventet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 976 921**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold (større vedlikehold) er det beregnet **kr 2 075 000**. Det er budsjettet med et underskudd på kr 296 500 (før avdrag på lån) til tross for mange prosjekter. Tiden vil vise om fellesutgiftene burde vært økt mer enn 5 %.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sinsen Panorama Sameiet.

Lån

Sinsen Panorama Sameiet har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på at fellesutgiftene øker med 5%, men bare fra 1. juli 2024.04.11uendrede felleskostnader for året 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: COLK1-HNA37-JXIB8-WHYWE-Z1A26-6SZ70



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 06:23:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: COLK1-HNA37-JXIB8-WHYWE-Z1A26-65Z70

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/validator>



EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
ORG.NR. 986 535 586, KUNDENR. 5519
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 154 002	6 769 691	7 133 000	7 402 000
Andre inntekter	3	1 090	3 150	250 000	250 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 155 092	6 772 841	7 383 000	7 652 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-77 560	-56 400	-78 000	-79 000
Styrehonorar	5	-550 000	-400 000	-550 000	-563 000
Avskrivninger	13	-64 062	-64 062	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-19 745	-20 994	-20 000	-20 000
Andre honorarer		0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-194 335	-186 835	-200 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-46 136	-91 686	-130 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-4 777 193	-3 784 731	-3 223 000	-2 520 000
Forsikringer		-564 835	-560 745	-599 000	-621 000
Kommunale avgifter	9	-1 406 863	-1 171 796	-1 348 000	-1 648 000
Energi/fyring		-575 726	-710 000	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-945 339	-800 621	-825 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-448 082	-383 521	-460 000	-597 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 669 876	-8 231 391	-8 297 000	-7 743 500
DRIFTSRESULTAT		-2 514 784	-1 458 550	-914 000	-91 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	98 178	75 492	5 000	6 000
Finanskostnader	12	-121 901	-1 157	0	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 723	74 335	5 000	-205 000
ÅRSRESULTAT		-2 538 507	-1 384 215	-909 000	-296 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 685 578	-1 384 215		
Udekket tap		-852 929	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET SINSEN PANORAMA
ORG.NR. 986 535 586, KUNDENR. 5519
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	128 123	192 185
SUM ANLEGGSMIDLER		128 123	192 185
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 337	70 113
Kundefordringer		0	17 075
Forskuddsbetalte kostnader		254 110	226 604
Driftskonto OBOS-banken		1 203 779	819 944
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 832	20 832
Sparekonto OBOS-banken		890 354	866 917
Sparekonto OBOS-banken II		1 712	315 388
SUM OMLØPSMIDLER		2 405 124	2 336 873
SUM EIENDELER		2 533 247	2 529 058

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

Opptjent egenkapital		0	1 685 578
Udekket tap	14	-852 929	0
SUM EGENKAPITAL		-852 929	1 685 578

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 957 972	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 957 972	0

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		107 635	165 112
Leverandørgjeld		269 088	651 667
Skyldige offentlige avgifter	16	26 707	26 701
Påløpte renter		18 708	0
Påløpte avdrag		6 065	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		428 203	843 480

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 533 247	2 529 058
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10. april 2024

Styret i Eierseksjonssameiet Sinsen Panorama

Alf-Erik Vollen /s/
Espen Bjørk /s/Albert Langnes Andreassen /s/Harun Begluk /s/
Henriette Gystad /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 064 787
Kabel-TV	925 667
Seksjonert lokale	163 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 154 002

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	40
Nøkler	1 050
SUM ANDRE INNETEKTER	1 090

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

Arbeidsgiveravgift	-77 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-77 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 944, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 745.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-29 557
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 079
Jenssen Control	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-46 136

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 933 483
Drift/vedlikehold VVS	-1 327 014
Drift/vedlikehold elektro	-73 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 705
Drift/vedlikehold heisanlegg	-329 086
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 592
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 406
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 777 193

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-985 161
Renovasjonsavgift	-421 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 406 863

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 516
Container	-10 527
Vaktmestertjenester	-184 636
Vakthold	-9 738
Renhold ved firmaer	-209 869
Andre fremmede tjenester	-7 356
Trykksaker	-2 905
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 944
Andre kontorkostnader	-610
Telefon, annet	-2 235
Porto	-620
Bank- og kortgebyr	-5 193
Velferdskostnader	-2 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-448 082

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 079
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 251
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 408
Andre renteinntekter	380
SUM FINANSINNTEKTER	98 178

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 901
SUM FINANSKOSTNADER	-121 901

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2021	320 309
Avskrevet tidligere	-128 124
Avskrevet i år	-64 062
	128 123
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	128 123
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-64 062

**NOTE: 14****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 verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-3 000 000

Nedbetalt i år

42 028

-2 957 972

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 957 972

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-20 832

Skyldig arbeidsgiveravgift

-5 875

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-26 707

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet. Resultatet overføres mot egenkapitalen.



SAK 4. BUDSJETT

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar budsjettet til orientering.

SAK 5: GODTGJØRELSER TIL STYRET

Forslagsstiller: styret

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-2025 (fra årsmøte til årsmøte) settes til kr 562 500. Av dette tilfaller kr 262 500 styrets leder. Styrets leder mottar sin godtgjørelse ved månedlige utbetalinger. De øvrige styremedlemmer får kr 300 000 til fordeling slik styret bestemmer og beløpet utbetales etter årsmøtet i 2025. Dette vedtaket skal anses som en avtale.

Begrunnelse

Styregodtgjørelsen for neste periode er basert på til tilsvarende beløp som foregående periode med tillegg av 5 % økning til styrets leder. Det antas ikke å bli mindre arbeidsbelastning på styret i 2024-25.

6. INNKOMNE SAKER/FORSLAG TIL VEDTAK

6.1. Opprette røyksoner

Forslagsstiller: styret

Forslag til endring/tillegg av husordensreglene § 3:

Røyking på uteområdet til sameiet kan bare skje i området rett ved Fretex- beholderne samt på sørsiden/kortveggen på «baksiden» av bygget. Det settes opp mer robuste askebegre for formålet.

Begrunnelse:

Røyking på uteområdet foran inngangspartiene er upopulært fordi det forurenses. Det er også et problem at folk kaster fra seg sigarettneiper over alt. Det skal derfor settes opp robuste askebegre for formålet.



7. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende er på valg i 2024:

- a) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- b) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- c) Valg av valgkomite for ett år.

I 2023 ble det valgt inn i alt 6 medlemmer av styret. Etter vedtektene pkt 8.2. skal det velges tre til fem medlemmer av styret og to varamedlemmer. Vi foreslår derfor at det kun velges tre nye styremedlemmer. To som ble valgt i 2023 er ikke på valg i år.

<u>Styret - På valg</u>	Valgt for periode	Kandidater:	Kandidater:
Harun Begluk	2022-2024	Flytter	Hassaan Ali
Espen Bjørk	2022-2024	Tar ikke gjenvalg	Idun Paasche Schiellerup
Henriette Gystad	2022-2024	Tar gjenvalg	Henriette Gystad
Kristoffer Hovland	2023-2025	Trakk seg,	Erstattes ikke
<u>Styret - Ikke på valg:</u>			
Alf-Erik Vollen	2023-2025		Ikke på valg
Albert Andreassen	2023-2025		Ikke på valg
<u>Varamedlemmer: - På valg</u>			
Hassaan Ali	2023-2024		
Savon Omar	2023-2024		
<u>Valgkomiteen: - På valg.</u>			
Vi har ingen kandidater			

Forslag fra valgkomiteen:

Idun Paasche Schiellerup

Hassaan Ali er foreslått av styret. Valgkomiteen har så langt ikke funnet kandidater til varamedlemmer.



ETTER AT VALGET ER GJENNOMFØRT ER ÅRSMØTET SLUTT.

Større rehabilitering og vedlikehold de siste årene, kun til orientering.

2024	Avsluttet ombygging av bilbutikk til fire nye leiligheter (i regi av eier av snr 12) Service på sprinkleranlegg og ombygging av glycolanlegg på loft i Kornsiloen Utskifting av en rekke røykvarslere som ga feilmelding.
2023	Utbedret luftlekkasjeproblematikk/byggefeil for 9 leiligheter i kornlageret
2022-2023	Startet arbeid med reparasjoner av vinduer og dører i A-oppgangen. Startet arbeidet med å reparere for luftlekkasjer i 7. etg/»Kornsiloen» Skiftet ut tappevannsrør og div koblinger. Verdi ca kr 3 mill. Avklarte sameiets aksept for søknad om byggetillatelse for fire nye boliger/reseksjonering av seksjon nr 12. Reparasjoner av takluker for brannsikring. Etablert avfuktingsanlegg i kjeller under «Silobygget». Utskifting av Grundfos pumper. Inngått avtale med Tikal AS vedr omgjøring av «bilbutikk» til 4 nye boliger.
2021-2022	Utført ventilasjonsrens. Utskifting av belysning innvendig og utvendig (LED) Ny sykkelgarasje etablert.



2020-2021	<p>Vedlikehold heiser</p> <p>Termofotografering og rep av strømskap</p> <p>Byttet topper på avfallsdunkene.</p> <p>Seksjon nr 1 (boder i Silobygget) ble overtatt fra Tikal AS til sameiet.</p> <p>Innhentet oppdatert vedlikeholdsplan</p> <p>Bereder-utskiftning og vedlikehold VVS</p>
2019 - 2020	<p>I januar 2019 ble det inngått avtale med Østfold Rør om utskiftning av varmtvannsberedere. I forbindelse med igangsetting av VVS-arbeidet, fant man ut at det var flere kritiske mangler ved anlegget som ble utbedret; se innkallingen til årsmøtet i 2020 for mer info. Total kostnad 1,3 millioner.</p> <p>Vedlikehold av heisene</p> <p>2019 Akutte utbedringer og planlagte utskiftninger av viktige deler for at heisene skal fungere og være driftssikre.</p> <p>2016 Maling av fellesarealet inne</p> <p>2016 Internkontroll elektro</p> <p>2015 Oppgradering nødlysanlegg</p> <p>2015 Nytt adgangssystem</p> <p>2014 Ventilasjonsrens</p> <p>2014 Oppgradering av lys i boarealene i 9.etg</p>



2013	Nye postkasser i alle oppganger.
2012	Bytte av kaldtvannspumper, Platting og levegger i 1. etasje
2012	Bygging av platting med tilhørende levegger for alle 9 beboere i første etasje i kornlageret vendt mot sør, se årsmøteinnkallingen for mer informasjon.
2011	Bytte av varmtvannspumper
2011	Nye utelamper ved sykkelparkering
	Takomlegging
2010	Utbedring av tak på silo-delen av bygget.
2010	Utbedring av lysanlegg i bodareal
2010	Oppgradering av takterrasse
	Utbedring av vannlekkasjer i kornlageret
2010	Finansiert ved lån.
2009	Rehabilitering tak silodel
2008	Installert overvåkningsanlegg