



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 803 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 17.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 525 868	1 240 993
Sum inntekter		1 525 868	1 240 993
Kostnader			
Lønnskostnad		45 638	45 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		931	
Annen driftskostnad		1 002 703	2 072 951
Sum kostnader		1 049 272	2 118 589
Driftsresultat		476 596	-877 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 911	14 510
Sum finansinntekter		16 911	14 510
Annen finanskostnad		71 459	42 939
Sum finanskostnader		71 459	42 939
Netto finans		-54 548	-28 429
Ordinært resultat før skattekostnad		422 048	-906 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		422 048	-906 025
Årsresultat		422 048	-906 025
Totalresultat		422 048	-906 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 048	-906 025
Sum overføringer og disponeringer		422 048	-906 025



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 694	
Sum varige driftsmidler		17 694	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 694	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 884	76 175
Sum fordringer		98 884	76 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		751 451	524 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		751 451	524 690
Sum omløpsmidler		850 335	600 865
SUM EIENDELER		868 029	600 865

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		523 421	945 468
Sum opptjent egenkapital		-523 421	-945 468
Sum egenkapital		-523 421	-945 468
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 349 978	1 510 986
Sum annen langsiktig gjeld		1 349 978	1 510 986
Sum langsiktig gjeld		1 349 978	1 510 986
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		463	331
Leverandørgjeld		41 009	29 982
Annen kortsiktig gjeld			5 035
Sum kortsiktig gjeld		41 472	35 348
Sum gjeld		1 391 450	1 546 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 029	600 865



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359993

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 803 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 988 803 340
SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 525 868	1 240 993
Sum inntekter		1 525 868	1 240 993
Kostnader			
Lønnskostnad		45 638	45 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		931	
Annen driftskostnad		1 002 703	2 072 951
Sum kostnader		1 049 272	2 118 589
Driftsresultat		476 596	-877 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 911	14 510
Sum finansinntekter		16 911	14 510
Annen finanskostnad		71 459	42 939
Sum finanskostnader		71 459	42 939
Netto finans		-54 548	-28 429
Ordinært resultat før skattekostnad		422 048	-906 025
Ordinært resultat etter skattekostnad		422 048	-906 025
Årsresultat		422 048	-906 025
Totalresultat		422 048	-906 025
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		422 048	-906 025
Sum overføringer og disponeringer		422 048	-906 025



Organisasjonsnr: 988 803 340
SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		17 694	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		17 694	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		98 884	76 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		751 451	524 690
Sum omløpsmidler		850 335	600 865
SUM EIENDELER		868 029	600 865
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	523 421	945 468
Sum opptjent egenkapital	-523 421	-945 468
Sum egenkapital	-523 421	-945 468
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 349 978	1 510 986
Sum annen langsiktig gjeld	1 349 978	1 510 986
Sum langsiktig gjeld	1 349 978	1 510 986
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	463	331
Leverandørgjeld	41 009	29 982
Annen kortsiktig gjeld		5 035
Sum kortsiktig gjeld	41 472	35 348
Sum gjeld	1 391 450	1 546 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	868 029	600 865



Organisasjonsnr: 988 803 340
SAMEIET HAFRSFJORD 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



Årsmøte 2023

S/E Hafrsfjord Panorama

20. mars 2023

Selskapsnummer: 1529





Velkommen til årsmøte i S/E Hafrsfjord Panorama

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2023 kl. 18:00, Revheimsveien 126 (Madlaspeidernes hus).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Beslutte vedlikeholdstrategi
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Hafrsfjord Panorama



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 3

Beslutte vedlikeholdstrategi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett at det vil kreve mer penger inn i kassa for å vedlikeholde byggene, men det kreves også en strategi slik at ting blir gjort og at byggene er i god stand. Derfor



legger vi frem 3 forslag til strategi.

1 økonomisk bestemt vedlikehold

Bruke alle midlene man får inn hvert år til å utfør vedlikehold, bytte ut det man har penger til det året.

2 Funksjonelt minimums vedlikehold (tett er bra nok)

Få en oversikt over hva som må gjøres, utbedre det som kan utbedres uten å bytte ut til nytt. Men bytte der det trengs.

3 Følge OBOS vedlikeholdsnøkkel

Ta opp ett større lån slik at man kan få gjort alt på en gang, vil øke felles utgifter betraktelig.

Forslag til vedtak 1

Økonomisk bestemt vedlikehold

Forslag til vedtak 2

Funksjonelt minimums vedlikehold (tett er bra nok)

Forslag til vedtak 3

Følge OBOS vedlikeholdsnøkkel

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i årsmøte

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges av årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joakim Schrøder	Gamle Rytterstien 74
Styremedlem	Halfdan Helgesen	Gamle Rytterstien 78
Styremedlem	Torgils Miljeteig	Gamle Rytterstien 2
Styremedlem	Khorso Sohrabian	Gamle Rytterstien 36
Varamedlem	Vidar Krovik	Gamle Rytterstien 28
Varamedlem	Wenche Brit Pedersen	Gamle Rytterstien 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post hafrsfjordpanorama@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om S/E Hafrsfjord Panorama

Sameiet består av 39 seksjoner.

S/E Hafrsfjord Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988803340, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

40 1237

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

S/E Hafrsfjord Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 808 863.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

S/E Hafrsfjord Panorama har lån i OBOS Banken. Annuitets lån med månedlig forfall. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med kr 80 500 for 2023.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet



Til årsmøtet i Sameiet Hafrsfjord Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hafrsfjord Panorama som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport med årsregnskap.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA ORG.NR. 988 803 340, KUNDENR. 1529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 494	1 237 794	1 309 000	1 591 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 198	0	0
Andre inntekter	3	108 374	1	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 525 868	1 240 993	1 309 000	1 591 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-9 870
Styrehonorar	5	-39 998	-39 998	-40 000	-70 000
Avskrivninger	12	-931	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 250	-5 150	-5 600
Forretningsførerhonorar		-76 658	-74 498	-76 400	-80 500
Konsulenthonorar	7	-18 240	-2 741	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-433 827	-1 596 108	-631 500	-343 200
Forsikringer		-146 914	-128 522	-141 400	-161 600
Energi/fyring		-59 567	-44 240	-30 000	-83 550
TV-anlegg/bredbånd		-228 941	-211 862	-211 862	-254 100
Andre driftskostnader	9	-31 057	-9 729	-5 500	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 049 272	-2 118 589	-1 162 452	-1 066 420
DRIFTSRESULTAT		476 596	-877 596	146 548	524 580
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 911	14 510	0	0
Finanskostnader	11	-71 459	-42 939	-59 000	-77 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 548	-28 429	-59 000	-77 000
ÅRSRESULTAT		422 048	-906 025	87 548	447 580
Overføringer:					
Udekket tap		0	-906 025		
Reduksjon udekket tap		422 048	0		





SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA ORG.NR. 988 803 340, KUNDENR. 1529

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	17 694	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 694	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	1
Forskuddsbetalte kostnader		64 114	54 835
Energiavregning	15	34 770	21 339
Driftskonto OBOS-banken		593 765	368 313
Sparekonto OBOS-banken		157 686	156 377
SUM OMLØPSMIDLER		850 335	600 865
SUM EIENDELER		868 029	600 865
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-523 421	-945 468
SUM EGENKAPITAL		-523 421	-945 468
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 349 978	1 510 986
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 349 978	1 510 986
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 035
Leverandørgjeld		41 009	29 982
Påløpte renter		463	331
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 472	35 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		868 029	600 865
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.02.2023
Styret i Sameiet Hafrsfjord Panorama





Joakim Schrøder /s/

Halfdan Helgesen /s/

Torgils Miljeteig /s/

Khorso Sohrabian /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 195 662
Kabel-tv	221 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 417 494

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dører	34 320
Lamper	2 000
Vinduer	72 054
SUM ANDRE INNETEKTER	108 374

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 39 998.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Andre konsulentonorarer, Takspesialisten	-16 920
SUM KONSULENTHONORAR	-18 240

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-373 601
Drift/vedlikehold VVS	-12 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 414
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 275
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-433 827

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-7 055
Verktøy og redskaper	-8 794
Driftsmateriell	-2 581
Andre fremmede tjenester	-6 438
Andre kontorkostnader	-2 636
Bank- og kortgebyr	-2 993
Velferdskostnader	-560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 057

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	908
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 309
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 694
SUM FINANSINNTEKTER	16 911

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 459
SUM FINANSKOSTNADER	-71 459

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2022	18 625	
Avskrevet i år	-931	
		17 694





SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 694
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-931
--------------------------------	-------------

NOTE: 13

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 verdiøkninger 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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	212 377	
Nedbetalt i år	100 254	
		-187 369

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 260 000	
Nedbetalt tidligere	36 637	
Nedbetalt i år	60 754	
		-1 162 609

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 349 978
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-63 600
----------------------------------	---------

SUM INNTEKTER	-63 600
----------------------	----------------

KOSTNADER

Administrasjon	9 000
----------------	-------

Fjernvarme	89 370
------------	--------

SUM KOSTNADER	98 370
----------------------	---------------





TIL GODE FRA EIERE, ENERGIAVREGNING**34 770**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87904179. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.03.23

Selskapsnummer: 1529 **Selskapsnavn:** S/E Hafrsfjord Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.