



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		352 212	309 378
Sum inntekter		352 212	309 378
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	57 826
Annen driftskostnad		486 314	241 124
Sum kostnader		537 659	298 949
Driftsresultat		-185 447	10 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		699	719
Sum finansinntekter		699	719
Annen finanskostnad		191 084	145 773
Sum finanskostnader		191 084	145 773
Netto finans		-190 385	-145 054
Resultat før skattekostnad		-375 832	-134 625
Årsresultat		-375 832	-134 625
Totalresultat		-375 832	-134 625
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-375 832	-134 625
Sum overføringer og disponeringer		-375 832	-134 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		4 776	5 194
Andre fordringer		14 794	4 582
Sum fordringer		19 570	9 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		63 581	104 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 581	104 990
Sum omløpsmidler		83 151	114 767
SUM EIENDELER		7 089 559	7 121 175

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 290 725	914 893
Sum opptjent egenkapital		-1 290 725	-914 893
Sum egenkapital		-1 260 725	-884 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 208 025	2 808 025
Øvrig langsiktig gjeld		5 140 612	5 140 612
Sum annen langsiktig gjeld		8 348 637	7 948 637
Sum langsiktig gjeld		8 348 637	7 948 637
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 043	14 648
Leverandørgjeld		604	34 132
Skyldige offentlige avgifter			6 971
Annen kortsiktig gjeld			1 680
Sum kortsiktig gjeld		1 647	57 431
Sum gjeld		8 350 284	8 006 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 089 559	7 121 175



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 552802

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 995 117 231
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		352 212	309 378
Sum inntekter		352 212	309 378
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	57 826
Annen driftskostnad		486 314	241 124
Sum kostnader		537 659	298 949
Driftsresultat		-185 447	10 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		699	719
Sum finansinntekter		699	719
Annen finanskostnad		191 084	145 773
Sum finanskostnader		191 084	145 773
Netto finans		-190 385	-145 054
Resultat før skattekostnad		-375 832	-134 625
Årsresultat		-375 832	-134 625
Totalresultat		-375 832	-134 625
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-375 832	-134 625
Sum overføringer og disponeringer		-375 832	-134 625



Organisasjonsnr: 995 117 231
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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			
Kundefordringer		4 776	5 194
Andre fordringer		14 794	4 582
Sum fordringer		19 570	9 776

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		63 581	104 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 581	104 990

Sum omløpsmidler		83 151	114 767
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		7 089 559	7 121 175
----------------------	--	------------------	------------------

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	1 290 725	914 893
Sum opptjent egenkapital	-1 290 725	-914 893
Sum egenkapital	-1 260 725	-884 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 208 025	2 808 025
Øvrig langsiktig gjeld	5 140 612	5 140 612
Sum annen langsiktig gjeld	8 348 637	7 948 637
Sum langsiktig gjeld	8 348 637	7 948 637
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 043	14 648
Leverandørgjeld	604	34 132
Skyldige offentlige avgifter		6 971
Annen kortsiktig gjeld		1 680
Sum kortsiktig gjeld	1 647	57 431
Sum gjeld	8 350 284	8 006 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 089 559	7 121 175



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
0.00

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6360

SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG



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 7. juni kl. 20:15 og lukker 15. juni kl. 21:00.

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av tillitsvalgte
7. Bytte av forretningsfører

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Geir Møgster er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Chris Lund og Gesine Stoltenberg er valgt.

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) Styret foreslår at årets resultat føres mot utdekket tap. Mer om utdekket tap i note 13 i regnskapet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6360 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gesine Stoltenberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Chris Lund

Sak 7

Bytte av forretningsfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bytte forretningsfører fra Obos til Boligtall AS.



Vi er et lite sameie med kun seks enheter, og har over tid erfart at tjenestene fra Obos er unødvendig omfattende – og dyre – i forhold til våre faktiske behov. Vi betaler i praksis for en «storkunde»-løsning vi ikke trenger.

Boligtall tilbyr et mer tilpasset og kostnadseffektivt alternativ. Her er de økonomiske rammene:

- Fast honorar: kr 25000,- eks. mva
- Systemtilganger: kr 564,- eks. mva
- Totalkostnad inkl. mva: kr 31095,-
- Oppstartskostnad (engangssum): kr 2000,- eks. mva
- Tilleggstjenester: kr 1290,- eks. mva pr. time (kun ved behov, f.eks. vedlikeholdsprosjekter, konflikthåndtering, innhenting av tilbud)

Ved å bytte til Boligtall får vi en løsning som er bedre tilpasset et lite sameie – både økonomisk og praktisk.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å bytte forretningsfører fra Obos til Boligtall AS med virkning fra 1.januar 2026. Avtalen med Obos må sies opp innen 1. juli 2025. Styret gis fullmakt til å gjennomføre byttet og inngå nødvendige avtaler.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		57 336	91 961
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-375 832	-134 625
Økning annen langsiktig gjeld		3 208 025	2 808 025
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 808 025	-2 708 025
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		24 168	-34 625
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		81 504	57 336
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		83 151	114 767
Kortsiktig gjeld		-1 647	-57 431
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		81 504	57 336



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	352 212	309 378	352 000	428 000
SUM DRIFTSINNEKTER		352 212	309 378	352 000	428 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-22 826	-15 000	-10 000
Styrehonorar	4	-45 000	-35 000	-35 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 305	-5 034	-5 300	-6 000
Forretningsførerhonorar		-34 650	-32 905	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	6	-27 026	-42 048	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-246 654	-60 697	-21 000	-21 000
Forsikringer		-44 834	-29 651	-33 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-53 295	-49 943	-56 000	-62 000
Energi/fyring		-7 481	-171	0	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 728	-3 894	-46 700	-48 000
Andre driftskostnader	9	-20 340	-16 781	-16 000	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-537 659	-298 949	-283 000	-260 000
DRIFTSRESULTAT		-185 447	10 429	69 000	168 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	699	719	0	0
Finanskostnader	11	-191 084	-145 773	-166 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 385	-145 054	-166 000	0
ÅRSRESULTAT		-375 832	-134 625	-97 000	168 000
Overføringer:					
Udekket tap		-375 832	-134 625		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
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 felleskostnader/kundefordringer		4 776	5 194
Forskuddsbetalte kostnader		14 794	4 583
Driftskonto OBOS-banken		63 581	100 230
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 760
SUM OMLØPSMIDLER		83 151	114 767
SUM EIENDELER		7 089 559	7 121 175
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 5 000		30 000	30 000
Udekket tap	13	-1 290 725	-914 893
SUM EGENKAPITAL		-1 260 725	-884 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 208 025	2 808 025
Borettsinnskudd	15	5 140 612	5 140 612
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 348 637	7 948 637
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		604	34 132
Skyldige offentlige avgifter		0	6 971
Påløpte renter		1 043	14 648
Annen kortsiktig gjeld		0	1 680
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 647	57 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 089 559	7 121 175
Pantstillelse	16	8 350 612	7 950 612
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.04.2025
Styret i Svingen Panorama Borettslag



Geir Møgster /s/

Gesine N. Stoltenberg Graham/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	213 048
Felleskostnader etter areal	92 436
Kabel-TV	46 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	352 212

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 305.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 523
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 503
SUM KONSULENTHONORAR	-27 026

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-194 948
Drift/vedlikehold VVS	-17 393
Drift/vedlikehold elektro	-9 232
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 081
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 654

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 679
Vann- og avløpsavgift	-20 466
Renovasjonsavgift	-18 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-53 295

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 929
Håndverktøy	-1 989
Andre fremmede tjenester	-110
Andre kontorkostnader	-1 055
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 127
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 340

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	634
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
SUM FINANSINNTEKTER	699

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-191 084
SUM FINANSKOSTNADER	-191 084

**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 enkelteleiligheter 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.

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 808 025	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 808 025	0

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år. Avdragsfritt frem til 01.01.25

Opprinnelig 2024	-3 208 025	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-3 208 025

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 208 025
------------------------------------	-------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånepåkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Første avdrag er 30/01-2025	Potensiell endring i
1, 2, 3, 4, 5, 6		500

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 140 612
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 140 612

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 140 612
Pantelån	3 208 025
TOTALT	8 348 637

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Til generalforsamlingen i Svingen Panorama Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Svingen Panorama Borettslag** som viser et underskudd på kr 375.832. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 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, 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 25.04.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 7.06.25 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.25

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>Geir Møgster er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Chris Lund og Gesine Stoltenberg er valgt.</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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Gesine Stoltenberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Chris Lund

Sak 7 Bytte av forretningsfører

Sameiet vedtar å bytte forretningsfører fra Obos til Boligtall AS med virkning fra 1.januar 2026. Avtalen med Obos må sies opp innen 1. juli 2025. Styret gis fullmakt til å gjennomføre byttet og inngå nødvendige avtaler.

- For
 Mot



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.