



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 240 993	1 060 077
Sum inntekter		1 240 993	1 060 077
Kostnader			
Lønnskostnad		45 638	35 232
Annen driftskostnad		2 072 951	818 779
Sum kostnader		2 118 589	854 011
Driftsresultat		-877 596	206 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 510	14 582
Sum finansinntekter		14 510	14 582
Annen finanskostnad		42 939	18 917
Sum finanskostnader		42 939	18 917
Netto finans		-28 429	-4 335
Ordinært resultat før skattekostnad		-906 025	201 731
Ordinært resultat etter skattekostnad		-906 025	201 731
Årsresultat		-906 025	201 731
Totalresultat		-906 025	201 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-906 025	201 731
Sum overføringer og disponeringer		-906 025	201 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 175	181 488
Sum fordringer		76 175	181 488
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		524 690	354 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 690	354 457
Sum omløpsmidler		600 865	535 945
SUM EIENDELER		600 865	535 945

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		945 468	39 444
Sum opptjent egenkapital		-945 468	-39 444
Sum egenkapital		-945 468	-39 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 510 986	384 933
Sum annen langsiktig gjeld		1 510 986	384 933
Sum langsiktig gjeld		1 510 986	384 933
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331	81
Leverandørgjeld		29 982	168 315
Annen kortsiktig gjeld		5 035	22 060
Sum kortsiktig gjeld		35 348	190 456
Sum gjeld		1 546 334	575 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		600 865	535 945



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499924

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 988 803 340
SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 240 993	1 060 077
Sum inntekter		1 240 993	1 060 077
Kostnader			
Lønnskostnad		45 638	35 232
Annen driftskostnad		2 072 951	818 779
Sum kostnader		2 118 589	854 011
Driftsresultat		-877 596	206 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 510	14 582
Sum finansinntekter		14 510	14 582
Annen finanskostnad		42 939	18 917
Sum finanskostnader		42 939	18 917
Netto finans		-28 429	-4 335
Ordinært resultat før skattekostnad		-906 025	201 731
Ordinært resultat etter skattekostnad		-906 025	201 731
Årsresultat		-906 025	201 731
Totalresultat		-906 025	201 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-906 025	201 731
Sum overføringer og disponeringer		-906 025	201 731



Organisasjonsnr: 988 803 340
SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 175	181 488
Sum fordringer		76 175	181 488
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		524 690	354 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		524 690	354 457
Sum omløpsmidler		600 865	535 945
SUM EIENDELER		600 865	535 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		945 468	39 444
Sum opptjent egenkapital		-945 468	-39 444



Sum egenkapital	-945 468	-39 444
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 510 986	384 933
Sum annen langsiktig gjeld	1 510 986	384 933
Sum langsiktig gjeld	1 510 986	384 933
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	331	81
Leverandørgjeld	29 982	168 315
Annen kortsiktig gjeld	5 035	22 060
Sum kortsiktig gjeld	35 348	190 456
Sum gjeld	1 546 334	575 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	600 865	535 945



Organisasjonsnr: 988 803 340
SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

S/E Hafrsfjord Panorama

14. juni 2022

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:

14. juni 2022 kl. 17:30, Madlaspeidernes hus, Revheimsveien 126.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte tv- og internettleverandør
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Hafrsfjord Panorama



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Halfdan Helgesen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Som fører av protokoll ble [NAVN] foreslått. Som protokollvitne ble [NAVN] og [NAVN] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport m. årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 7

Bytte tv- og internettleverandør

Forslag fremmet av:

Trine-Lise Skildheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For noen år siden vedtok styret å nedgradere internettet fra fiber Altibox til hybridfiber Telia. Vi flyttet inn våren i fjor, og har hatt MYE problemer med internettet. Telia klarer i tillegg ikke levere tilsvarende hastigheter som Altibox. Jeg ønsker at når avtalen nå går ut med Telia høsten 2022, at vi da går tilbake til Altibox. Dette har jeg tatt opp med styre tidligere, men fikk da beskjed om at vi var bundet en periode. Det var da flere som ytret en misnøye med Telia, da blant annet på tv-kanaler. For oss er dette et viktig tema, da min samboer har hjemmekontor hele året (ikke pga covid, men jobben er i en annen by). For fremtidige boligsalg er også fiber-nett mer attraktivt enn hybridfiber, noe som er verdt å tenke på.

Forslag til vedtak

Bytte tv/internettleverandør til Altibox og ta i bruk fibernettet igjen.

Eventuelt: åpne opp for at hver bolig selv kan bestemme internett og tv-leverandør.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i fysisk årsmøte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Halfdan Helgesen
- Torgils Miljeteig

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte
- Vidar Krovik
Er veldig sjelden hjemme, så har liten mulighet til å være med på fysiske møter. Men kan hjelpe til på PC og telefon hvis det trengs.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inga Sola	Gamle Rytterstien 4
Styremedlem	Torgils Miljeteig	Gamle Rytterstien 2
Styremedlem	Khorso Sohrabian	Gamle Rytterstien 36
Styremedlem	Alf Kjetil Sunde	Granneskleiva 29
Varamedlem	Charlotte Eriksen	
Varamedlem	Halfdan Helgesen	Gamle Rytterstien 78

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Gamle Rytterstien 2-78

Gårds- og bruksnummer:

40 1237

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

[Her må FK og styret vurdere om vesentlig forhold må angis til info for årsmøte eller legge dette bak i info om drift]

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 240 993.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader fra 01.07.21.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 118 589.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold på fasade.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 906 025 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 565 517.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 631 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er kr 146 914. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

Annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente.

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



Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 76 400 for 2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hafrsfjord Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hafrsfjord Panoramas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo, Årsregnskap.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Hafrsfjord Panorama

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, 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 15. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 237 794	1 060 077	1 167 000	1 309 000
Ladepunkt		3 198	0	0	0
Andre inntekter	3	1	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 240 993	1 060 077	1 167 000	1 309 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-3 232	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-39 998	-32 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 375	-5 000	-5 150
Forretningsførerhonorar		-74 498	-72 435	-74 608	-76 400
Konsulenthonorar	7	-2 741	-8 131	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 596 108	-386 037	-478 000	-631 500
Forsikringer		-128 522	-113 154	-124 469	-141 400
Energi/fyring		-44 240	-18 109	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 862	-205 690	-227 520	-211 862
Andre driftskostnader	9	-9 729	-10 848	-5 500	-5 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 118 589	-854 011	-1 010 737	-1 162 452
DRIFTSRESULTAT		-877 596	206 066	156 263	146 548
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 510	14 582	0	0
Finanskostnader	11	-42 939	-18 917	-14 000	-59 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-28 429	-4 335	-14 000	-59 000
ÅRSRESULTAT		-906 025	201 731	142 263	87 548
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	201 731		
Udekket tap		-906 025	0		





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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	1
Forskuddsbetalte kostnader		54 835	181 488
Energiavregning	14	21 339	0
Driftskonto OBOS-banken		368 313	198 418
Sparekonto OBOS-banken		156 377	156 039
SUM OMLØPSMIDLER		600 865	535 945
SUM EIENDELER		600 865	535 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-945 468	-39 444
SUM EGENKAPITAL		-945 468	-39 444
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 510 986	384 933
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 510 986	384 933
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 035	2 764
Leverandørgjeld		29 982	168 315
Påløpte renter		331	81
Energiavregning	14	0	9 849
Annen kortsiktig gjeld		0	9 447
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 348	190 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		600 865	535 945
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 08.02.2022

Styret i Sameiet Hafrsfjord Panorama

Inga Sola /s/

Torgils Miljeteig /s/

Khorso Sohrabian /s/





Alf Kjetil Sunde /s/

Vedlegg 1

BRØNNØYSUNDREGISTRER
BESKILT

Årsrapport m. årsregnskap.pdf

Transaksjon 09222115557462665084



Signert IS, TM, KS, AKS

**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 KLASIFISERING 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	1 015 962
Kabel-tv	221 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 237 794

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNETEKTER	1

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 2020/2021, og er på kr 39 998.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 741
SUM KONSULENTHONORAR	-2 741

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 502 503
Drift/vedlikehold VVS	-23 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 528
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 596 108

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Verktøy og redskaper	-1 399
Snørydding	-1 875
Andre fremmede tjenester	-141
Trykksaker	-27
Porto	-807
Bank- og kortgebyr	-2 980
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 729

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	338
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 172
SUM FINANSINNTEKTER	14 510

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 939
SUM FINANSKOSTNADER	-42 939

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	115 067	
Nedbetalt i år	97 310	
		-287 623

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 260 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	36 637	
		-1 223 363

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 510 986
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-62 400
----------------------------------	---------

SUM INNTEKTER	-62 400
----------------------	----------------

KOSTNADER

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

Fjernvarme	71 961
------------	--------

SUM KOSTNADER	80 961
----------------------	---------------

Avregning ved flytting	2 778
------------------------	-------

TIL GODE FRA EIERE, ENERGIAVREGNING	21 339
--	---------------

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

Styret

Styret har e-post hafrsfjordpanorama@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking



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



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 14.06.22

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.