



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 310 498
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYFJORDEN 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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 425	968 748
Sum inntekter		910 425	968 748
Kostnader			
Annen driftskostnad		877 975	1 161 806
Sum kostnader		877 975	1 161 806
Driftsresultat		32 450	-193 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 577	4 475
Sum finansinntekter		7 577	4 475
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 577	4 475
Ordinært resultat før skattekostnad		40 027	-188 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 027	-188 583
Årsresultat		40 027	-188 583
Totalresultat		40 027	-188 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 027	-188 583
Sum overføringer og disponeringer		40 027	-188 583



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		65 690	60 384
Sum fordringer		65 690	60 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 962	997 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 962	997 909
Sum omløpsmidler		1 088 652	1 058 293
SUM EIENDELER		1 088 652	1 058 293

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			
Annen egenkapital		1 055 065	1 015 038
Sum opptjent egenkapital		1 055 065	1 015 038
Sum egenkapital		1 055 065	1 015 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 665	12 516
Annen kortsiktig gjeld		14 922	30 740
Sum kortsiktig gjeld		33 587	43 256
Sum gjeld		33 587	43 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 088 652	1 058 293



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 342650

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 310 498
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYFJORDEN 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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		910 425	968 748
Sum inntekter		910 425	968 748
Kostnader			
Annen driftskostnad		877 975	1 161 806
Sum kostnader		877 975	1 161 806
Driftsresultat		32 450	-193 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 577	4 475
Sum finansinntekter		7 577	4 475
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 577	4 475
Ordinært resultat før skattekostnad		40 027	-188 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 027	-188 583
Årsresultat		40 027	-188 583
Totalresultat		40 027	-188 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 027	-188 583
Sum overføringer og disponeringer		40 027	-188 583



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		65 690	60 384
Sum fordringer		65 690	60 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 962	997 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 962	997 909
Sum omløpsmidler		1 088 652	1 058 293
SUM EIENDELER		1 088 652	1 058 293
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 055 065	1 015 038
Sum opptjent egenkapital		1 055 065	1 015 038



Sum egenkapital	1 055 065	1 015 038
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	18 665	12 516
Annen kortsiktig gjeld	14 922	30 740
Sum kortsiktig gjeld	33 587	43 256
Sum gjeld	33 587	43 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 088 652	1 058 293



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN 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

Sameiet Byfjorden Panorama

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 1601





Velkommen til årsmøte i Sameiet Byfjorden 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1601>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valgt av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tinglyst veirett
7. Skifte ut dør til terrassen til en skyvedør
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Byfjorden Panorama



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjell Selheim og Conny Charman signerer protokoll

Sak 3

Valgt av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



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

Styrets innstilling

Styret foreslår godkjenning av årsrapport og årsregnskap, overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. årsregnskap og årsrapport.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

Tinglyst veirett

Forslag fremmet av:

Ole Andreas Sivertsen Daglig leder. Urbanhus Sandnes as

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innkomne saker

Eier av Dusavikveien 95A har ikke tinglyst rett til vei, de har kjørt over sameiets eiendom for og komme til boligen. Det gjelder stykke fra asfaltert vei og frem til eiendommen og bruk av snuplassen. (Selve veien er kommunal)



Det er kommet en forespørsel fra eier av 95A om å få tinglyst veirett, samt bruk av snuplass. Han har planer om å rive eksisterende bygg og sette opp et nybygg.

Det ligger også ved et perspektiv av eneboligen med som et vedlegg.

Styrets innstilling

Styret går for at eier av Dusavikveien 95A får tinglyst rett til å kjøre over sameiets eiendom for å komme til Dusavikveien 95A og samt bruk av snuplassen. Det gis ikke rett til å bruke sameiets eiendom som parkeringsplass. Alle omkostninger ved tinglysing etc. bekostes av eier av 95A

Forslag til vedtak

Dusavikveien 95A får tinglyse veirett med overnevnte begrensning

Vedlegg

2. E13 Perspektiv 2 (002).pdf

Sak 7

Skifte ut dør til terrassen til en skyvedør

Forslag fremmet av:

Inger Tjelta, Dusavikveien 79C

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Skifte ut dør til terrassen til en skyvedør, det er kommet forespørsel fra en av beboerne som ønsker å skifte ut døren for å få bedre utnyttelse av terrassen.

Ny Skyvedør (240 x 200) koster ca. 20 tusen, de/montering ca. 6-10 tusen.

(Skifte av ytterdører/vindu er normalt sameiets ansvar, men i dette tilfelle er det eier som står for alle kostnader/bygge ansvar)

Styrets innstilling

Da alle kostnader/ansvar ligger på eier og terrassen er innglasset, ser styret ingen betenkeligheter med å godkjenne dette og går for dette.

Forslag til vedtak

Tillates å skifte dør til skyvedør for egen regning på innglasset terrasser



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Alle som er på valg stiller til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jostein Sundal
- Tårn Stian Hovda

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inge vagle



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Ingve Olsen	Dusavikveien 77D
Styremedlem	Reidunn Andersen	Dusavikveien 77 A
Styremedlem	Tårn Stian Hovda	Dusavikveien 77 B
Styremedlem	Jostein Sundal	Dusavikveien 77 C
Varamedlem	Inge Vagle	Dusavikveien 77 B

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

Generelle opplysninger om Sameiet Byfjorden Panorama

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Byfjorden Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979310498, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Dusavikveien 75-79

Gårds- og bruksnummer:

59 567

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

Sameiet Byfjorden 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.

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.



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 910 425.
Dette er kr 14 575 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 877 975.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til ordinær drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 40 027 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 055 065.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig 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 325 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 54 000 i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 038. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Byfjorden Panorama.

Lån

Sameiet Byfjorden Panorama har ingen lån.

Forretningsførerhonorar



Budsjettet med en økning på 2,5% i 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Byfjorden Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Byfjorden 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-0906 Oslo
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 Byfjorden 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, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



**SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
ORG.NR. 979 310 498, KUNDENR. 1601**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	890 796	965 136	925 000	900 000
Ladepunkt		12 642	0	0	0
Andre inntekter	3	6 987	3 612	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		910 425	968 748	925 000	900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 375	-4 969	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-87 280	-85 150	-87 700	-90 000
Konsulenthonorar	5	-5 860	-3 302	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-198 373	-555 052	-405 000	-325 000
Forsikringer		-115 200	-105 550	-115 000	-126 500
Energi/fyring		-75 356	-39 822	-50 000	-54 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 028	-198 786	-205 000	-210 060
Andre driftskostnader	7	-186 503	-169 176	-157 800	-167 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-877 975	-1 161 806	-1 031 500	-984 160
DRIFTSRESULTAT		32 450	-193 058	-106 500	-84 160
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	7 577	4 475	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 577	4 475	0	0
ÅRSRESULTAT		40 027	-188 583	-106 500	-84 160
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-188 583		
Til opptjent egenkapital		40 027	0		



**SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
ORG.NR. 979 310 498, KUNDENR. 1601**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30	35
Forskuddsbetalte kostnader		56 463	56 214
Andre kortsiktige fordringer	9	9 197	4 136
Driftskonto OBOS-banken		128 847	105 729
Sparekonto OBOS-banken		894 114	892 180
SUM OMLØPSMIDLER		1 088 652	1 058 293
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 088 652	1 058 293
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 055 065	1 015 038
SUM EGENKAPITAL		1 055 065	1 015 038
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 922	24 738
Leverandørgjeld		18 665	12 516
Annen kortsiktig gjeld		0	6 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 587	43 256
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 088 652	1 058 293
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 19.04.2022
Styret i Sameiet Byfjorden Panorama

Leif Ingve Olsen

Reidunn Andersen

Tårn Stian Hovda

Jostein Sundal

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

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

INTEKTER

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	690 096
Kabel-tv	200 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	890 796

NOTE: 3**ANDRE INTEKTER**

Portåpner	1 950
Refusjon egenandel	4 000
Strøm bobil	1 037
SUM ANDRE INTEKTER	6 987

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 860
SUM KONSULENTHONORAR	-5 860

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-165 882
Drift/vedlikehold elektro	-14 012
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 652
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 105
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-14 519
Kostnader dugnader	-203
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-198 373

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 674
Diverse leiekostnader/leasing	-46 080
Verktøy og redskaper	-1 466
Driftsmateriell	-25 113
Lyspærer og sikringer	-133
Vaktmestertjenester	-44 250
Renhold ved firmaer	-39 670
Trykksaker	-823
Andre kontorkostnader	-100
Telefon, annet	-2 985
Porto	-926
Bank- og kortgebyr	-2 613
Velferdskostnader	-670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 503

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 934
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 643
SUM FINANSINTEKTER	7 577

NOTE: 9**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil 2021, fakturert 2022	9 197
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 197



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Det har vært et par styremøter i løpet av året som gikk, alt er redusert pga. korona.

Status vedlikehold/forbedring

- Vi fikk vasket og malt byggene på sjøside, all bygningsmasse er nå vasket og malt i løpet av siste to år.
- Ernest har sjekket skråningen mot sjøen og sementert på utsatte plasser langs med sjøen. *(Vi må å sjekke og eventuelt vedlikehold skråningen hvert år fremover)*
- Bord og benker gelender til brygge ble reingjort og oljet.
- Det var problem med sikringene slo ut i garasjelegget. Vi skiftet ut lysarmatur i stolpene på topplokket til led lys og det ser ut for å ha løst problemet.
- Vi hadde en lekkasje i sløys i 75 A, Det var planlagt å skifte belegg i sløys på resterende bygg. Firmaet som skulle utføre dette arbeidet fikk så mye jobb med det nye sykehuset, samt at de ikke fikk inn arbeidere pga. korona restriksjoner. De fikk ikke tid til å utføre jobben, vi ser om det er mulig å få utføre dette i 2022. (muligens ta et bygg om gangen)

Planlagt arbeid/vedlikehold 2022

1. Skifte kledning på flere av terrassene i bygg 79 pga. råte, samt noe kledning på bygg 75 sørside. *(utsatt fra 2021)*
2. Sjekke om det er mulig å få skiftet belegg i renne mellom tak (sløys) på bygg 77/79.
3. *Alle bord og benker reingjøres og oljes*
4. Sjekke status på skråning mot sjø etter vinteren, gjøre nødvendig vedlikehold og legge på mer grus.
5. Vaske og male treverk på baksiden av trappehus. *(utføres i forbindelse med arbeid i sløys)*
6. Lekeplass, kjøpe en ny vippe som monteres på plass og fjerne to defekte vipper.
7. Skifte ut gjerde ved skyveport på topplokket.

Det vil bli kjøpt inn olje/koster for behandling av inngangsdører, dette vil bli plassert i vaske bod. Ernest kan også utføre jobben for Kr 500,- pr dør, faktura sendes fra Obos, kontakt styre så ordner vi dette.

Gjesteparkering på nedsiden, styret henstiller alle beboere å parkere egne biler på egen parkeringsplass og ikke på gjesteplassene om kvelden/natten.



Avfalls boder, det blir ofte plassert møbler, lamper, defekte elektriske artikler i bodene. Alt avfall som ikke kan plasseres i respektiv beholder må eier selv sørge for å bli kvitt. For å redusere avfallsmengden, prøv og komprimere best mulig.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89626557. 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 sløkkeutstyr 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.22

Selskapsnummer: 1601 **Selskapsnavn:** Sameiet Byfjorden Panorama

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjell Selheim og Conny Charman signerer protokoll</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valgt av møteleder</p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0

For

Mot

Sak 6 Tinglyst veirett

Dusavikveien 95A får tinglyse veirett med overnevnte begrensning

For

Mot

Sak 7 Skifte ut dør til terrassen til en skyvedør

Tillates å skifte dør til skyvedør for egen regning på innglasset terrasser

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Jostein Sundal

Tårn Stian Hovda

Varamedlem (1 skal velges)

Inge vagle

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.