



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 342 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 03.04.2025

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, 27.04.2025



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		2 796 646	2 577 860
Sum inntekter		2 796 646	2 577 860
Kostnader			
Lønnskostnad		93 374	76 345
Annen driftskostnad		2 167 310	2 258 265
Sum kostnader		2 260 685	2 334 610
Driftsresultat		535 961	243 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 392	11 872
Sum finansinntekter		21 392	11 872
Annen finanskostnad		81 399	90 504
Sum finanskostnader		81 399	90 504
Netto finans		-60 007	-78 632
Resultat før skattekostnad		475 954	164 619
Årsresultat		475 954	164 619
Totalresultat		475 954	164 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 954	164 619
Sum overføringer og disponeringer		475 954	164 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		20 010	4 783
Andre fordringer		126 706	237 825
Sum fordringer		146 716	242 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		802 482	789 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 482	789 880
Sum omløpsmidler		949 198	1 032 488
SUM EIENDELER		949 198	1 032 488

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 002	543 957
Sum opptjent egenkapital		-68 002	-543 957
Sum egenkapital		-68 002	-543 957
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		881 756	1 168 440
Sum annen langsiktig gjeld		881 756	1 168 440
Sum langsiktig gjeld		881 756	1 168 440
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		376	30 774
Leverandørgjeld		87 898	336 592
Skyldige offentlige avgifter		57	
Annen kortsiktig gjeld		47 113	40 638
Sum kortsiktig gjeld		135 444	408 004
Sum gjeld		1 017 200	1 576 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		949 198	1 032 488



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367419

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 342 482
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 03.04.2025

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 796 646	2 577 860
Sum inntekter		2 796 646	2 577 860
Kostnader			
Lønnskostnad		93 374	76 345
Annen driftskostnad		2 167 310	2 258 265
Sum kostnader		2 260 685	2 334 610
Driftsresultat		535 961	243 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 392	11 872
Sum finansinntekter		21 392	11 872
Annen finanskostnad		81 399	90 504
Sum finanskostnader		81 399	90 504
Netto finans		-60 007	-78 632
Resultat før skattekostnad		475 954	164 619
Årsresultat		475 954	164 619
Totalresultat		475 954	164 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 954	164 619
Sum overføringer og disponeringer		475 954	164 619



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		20 010	4 783
Andre fordringer		126 706	237 825
Sum fordringer		146 716	242 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		802 482	789 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 482	789 880
Sum omløpsmidler		949 198	1 032 488
SUM EIENDELER		949 198	1 032 488
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 002	543 957
Sum opptjent egenkapital		-68 002	-543 957



Sum egenkapital	-68 002	-543 957
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	881 756	1 168 440
Sum annen langsiktig gjeld	881 756	1 168 440
Sum langsiktig gjeld	881 756	1 168 440
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	376	30 774
Leverandørgjeld	87 898	336 592
Skyldige offentlige avgifter	57	
Annen kortsiktig gjeld	47 113	40 638
Sum kortsiktig gjeld	135 444	408 004
Sum gjeld	1 017 200	1 576 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	949 198	1 032 488



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1153

SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA



Velkommen til årsmøte i SAMEIET DRØBAK GOLF 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:

3. april 2025 kl. 17:30, Frogn Rådhus, Fraunar.

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. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA



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

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 1153 Revisjonsberetning.pdf
- 2. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf
- 3. 1153 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000 + 10% økning, kr 93 500

Styrets innstilling

Da styrehonoraret har stått uendret i flere år, og for å holde følge med gjennomsnittet av styrehonorar i sameier av tilsvarende størrelse, er det foreslått av Gunnar R Brun å øke styrehonoraret med 10%



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 93 500

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ikke på valg:

Espen Olafsen, styreleder

Désirée Vikse, styremedlem

Jean-Are Ibenfeldt, styremedlem

De som fratrer fra styret er:

Endre Aulie

Berit M Ishaug

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Brekken
- Marianne Furuseth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Brun



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt 4. april 2024.

Det er avholdt 7 styremøter i løpet av året.

I tillegg har styret hatt jevnlig kontakt for oppfølging av vedtak og saker som påløper mellom styremøtene. Samarbeidet og fordeling av arbeidsoppgaver har fungert meget tilfredsstillende. Styret har også hatt god kontakt og dialog med sameiets forretningsfører i OBOS.

Vibbo.no og «Styrerommet» nå er en nyttig og effektiv arbeidsplattform og en god informasjonskanal for beboerne.

Styret har delt informasjon og saker med sameiets beboere gjennom året.

Beboere som ikke benytter elektroniske media har fått informasjon i sine postkasser.

Økonomi:

Styret jobber kontinuerlig med å sikre Sameiets økonomi gjennom god kostnadskontroll og jevnlig kvalitetssikring av våre avtaler.

Tross en del utfordrende vedlikeholdsoppgaver sammen med økte kostnader leverer vi også i år et lite overskudd, samt avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet har fortsatt et utfordrende etterslep av vedlikeholdsoppgaver; herunder rens av ventilasjonsanlegg og tetting av lekkasjer ned i garasje.

Disse må planlegges, prioriteres og utføres i de kommende år.

Det er dessuten avdekket at vi ikke har god nok brannsikring.

Sameiet må være forberedt på flere uforutsette kostnader i årene som kommer fordi bygningene våre er 20 år.

Styret fører en aktiv avsetningspolitikk for å sikre sameiets økonomiske buffer mot uforutsette hendelser og kommende behov for vedlikehold.

Vedlikehold og drift i 2024:

Rens og maling av balkongfronter

Tross en del utfordringer med eksisterende belegg på enkelte balkonger, samt utfordrende vær, ble maling gjennomført på alle aktuelle fronter i alle enheter.

Bytte av vinduer

To beboere har fått byttet sydvendte vinduer med påvist råteskade.

Ettersyn og oppstramming av nett over fjellskjæring bak blokkene er et langsiktig prosjekt. De mest nødvendige sikringstiltakene før vinteren ble utført i uke 37.

Styret følger opp fortløpende i hht rapport/anbefalinger fra fagfolk innen fjellsikring.

Branninspeksjon

Norsk Brannvern har gjennomført årlig sjekk av brannvarslere i alle leiligheter, byttet batterier i røykvarslere. Funksjonstest av alle ventilasjonslukene og batteribytte er gjennomført, samt trykktest av brannslanger og service av branddør.

Alle beboere har fått beskjed om å fornye brannslukkere.

Etter påpeking av manglende brannvarsling i kjeller er det foretatt «Brannteknisk tilstandsanalyse».

Denne har gitt oss pålegg om å rydde i ganger og rømningsveier, samt påse at det ikke er brannfarlige materialer i fellesområdene.

Videre er det, som følge av anbefalingene fra Norsk Brannvern igangsatt planlegging og budsjettering av brannvarsling i fellesområdene og i garasje.



Heisene

Kone har gjennomført årlig servicesjekk og nødvendig reparasjon av alle heisene.

Skadedyr

Gjennom avtale med Pelias skadedyr har vi kontinuerlig oppfølging av skadedyrbekjempelse.

Garasjeport

Alt som kan skiftes er skiftet og styret vil takke styremedlem Jean-Are Ibenfeldt for utrettelig oppfølging av Assa Abloy. Nå har vi en port som virker igjen.

Men heller ikke porter varer evig.

Lekkasjer

Konstruksjonen for nedløpsrør gjennom terrasser er ikke «frostsikker».

Vi følger dette fortløpende.

I Vestre Åslund 15 er lekkasje inn til 3 etg. fra terrasse i 4. etg. er utbedret og det er lagt nytt belegg på terrassene i 4. etg.

Diverse vedlikehold

Asfalthull i nedkjørsel og i garasje er tettet.

Ventilasjonshus på taket av alle blokker er malt.

Takhetter er montert /skiftet ut på diverse avtrekkspiper.

Elektrisk

Det påfallende høye strømforbruket i nr 19 skyldtes et defekt relé i ventilasjonssystemet. Forskjellen i forbruk i de ulike blokkene er nå i samsvar med hverandre.

Betaling for strøm til ulike el-installasjoner i kjeller er fakturert for perioden 2020 - 2024.

Vedlikehold fremover:

Styret har revidert «Årshjul» for løpende oppgaver og kartlagt behovet for vedlikehold og oppgradering, noe styret er pålagt gjennom vedtektene for å sikre ivaretagelse av våre felles verdier.

Planen revideres årlig og hvis uforutsette ting dukker opp.

Styret benytter ekstern bistand fra fagfolk og leverandører til denne revisjon.

Blant de vedlikeholdsoppgaver, som er til vurdering i styret, er sikring av fjellskjæring, rens av ventilasjonsanlegg, tetting av lekkasjer i kjeller og boder i nr 13, og fra gårdsplass mellom nr 15 og 17.

Sameiets vedlikeholdsplan omfatter dessuten utvendig rehabilitering av panel på nr 17 og 19. Dette må sees i sammenheng med kommende utvendige maling av alle enheter.

Arbeidet vil sannsynligvis bli fordelt over to eller tre år.

Herunder også vurdering av utskifting av inngangsdører.

Vedlikeholdsfondet

I stedet for månedlig avsetning til fondet, ble årets avsetning satt på konto tidlig på året.

Av likviditetshensyn måtte vi imidlertid foreta ett uttak.

Overskuddet fra årets drift går uavkortet til fondet.

Av preventive årsaker ber styret igjen årsmøtets om tilslutning til å benytte vedlikeholdsfondet for større og nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Dugnad:

Sameiet hadde en trivelig vårdugnad 14. mai, med hovedfokus på klargjøring av alle grøntområder foran og bak blokkene.

Dette arbeidet ble fullført utover sommeren av styremedlem Endre Aulie.

Det ble feid og plukket søppel og askens etterlatenskaper etter vinteren ble fjernet.



Søppelhusene ble vasket og skader utbedret. Taklukene vasket og ettersett.
Garasjen ble feid 7. mai.

Betongheller fra terrassene i 4. etg i nr 15 ble påbegynt lagt i området bak blokkene for å utbedre
rømningsveiene.

På høstdugnaden 8. oktober var hovedjobben å rense, rydde, trimme hekker og fjerne uønsket søppel og
vegetasjon.

Her rettes stor takk til Grøntgruppen generelt og Harald Brekken spesielt for faglig rådgivning og innsats.
Det skal også rettes en stor takk til Erik Linnerud som annen hver uke har tatt ansvar for innrulling av
papirkontainere etter tømning.

Den største takken går til alle sameiere som med iver og tæl stiller opp for fellesskapet. Det bidrar både til
samhold og til at det ser fint ut rundt oss. I tillegg sparer vi noen kroner.

Varmepumper:

Variable strømpriser og økende nettleie har gjort at stadig flere har sett nytten av å installere varmpumper.
Styret minner om at det må sendes inn en søknad før varmpumpe kan monteres.

El-bil og ladere:

Flere sameiere har sett nytten og lønnsomheten i El-bil og har for egen regning montert sine ladestasjoner opp
mot egen strømmåler. Installasjon av lader må også godkjennes av styret på forhånd..

Nye sameiere ønskes velkommen:

Vi har fått en fem nye seksjonseiere i løpet av året. Alle synes nå å ha funnet seg vel til rette og har mottatt
velkomstbrev.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Drøbak Golf Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Drøbak Golf Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZVDBT-V6TLX-5DP6D-UGL82-0BAZH-AKIMFH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-24 15:27:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZVDBT-V6TLX-5DP6D-UGL82-0BAZH-AKJMH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 20

1153 Revisjonsberetning.pdf



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Noe avvik

Driftskostnadene er litt lavere enn budsjettet som følge av lavere kostnader på blant annet konsulentbistand og drift/vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes stabiliserte rentekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 81 254.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg stabile også i 2025, men tar høyde for variasjon i strømstøtten til sameier og borettslag. Vi tar høyde for at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Drøbak Golf Panorama.

Vi har imidlertid reforhandlet forsikringspremien og går over til nytt selskap (Profinans)

Lån

kr 881 756

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA ORG.NR. 887 342 482, KUNDENR. 1153

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 788 921	2 563 910	2 792 928	2 885 955
Andre inntekter	3	7 725	13 950	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 796 646	2 577 860	2 792 928	2 885 955
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 374	-6 345	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-58 000	-45 000	-60 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-7 160	-6 686	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-27 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-107 390	-101 985	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-20 841	-20 588	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-997 645	-1 130 874	-1 037 500	-1 080 000
Forsikringer		-241 384	-217 166	-233 100	-280 000
Energi/fyring	9	-174 919	-185 828	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 822	-286 623	-304 000	-316 000
Andre driftskostnader	10	-319 149	-308 515	-327 350	-336 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 260 685	-2 334 610	-2 361 950	-2 476 000
DRIFTSRESULTAT		535 961	243 250	430 978	409 955
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 392	11 872	0	0
Finanskostnader	12	-81 399	-90 504	-80 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 007	-78 632	-80 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		475 954	164 619	350 978	351 955
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		475 954	164 619		



SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA ORG.NR. 887 342 482, KUNDENR. 1153

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 010	4 783
Forskuddsbetalte kostnader		126 706	237 825
Driftskonto OBOS-banken		273 980	455 872
Skattetrekkkonto OBOS-banken		33	0
Sparekonto OBOS-banken		726	190
Sparekonto OBOS-banken II		527 743	333 818
SUM OMLØPSMIDLER		949 198	1 032 488
<hr/>			
SUM EIENDELER		949 198	1 032 488
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-68 002	-543 957
SUM EGENKAPITAL		-68 002	-543 957
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	881 756	1 168 440
SUM LANGSIKTIG GJELD		881 756	1 168 440
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 398	40 638
Leverandørgjeld		87 898	336 592
Skyldige offentlige avgifter	15	57	0
Påløpte renter		376	7 980
Påløpte avdrag		0	22 794
Annen kortsiktig gjeld	16	3 715	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 444	408 004
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		949 198	1 032 488
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 18.02.2025

Styret i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Nils Espen Olafsen

Jean-Are S. Ibenfeldt

Berit Margrethe Ishaug

Desiree Hage Vikse

Endre Metteson Aulie

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 463 895
Driftskostnader	694 060
Vedlikeholdsfond	325 006
Kabel-TV	292 760
Parkering	13 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 788 921

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra strøm garasje	1 500
Nettinnbetalinger	6 225
SUM ANDRE INNETEKTER	7 725

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Kilometergodtgjørelse bil	-172
Arbeidsgiveravgift	-8 202
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 374

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 2023/2024, og er på kr 85 000.

Av dette er kr 27 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 160.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 841
Georock AS	-6 000
Forsikringsmegleren AS	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-20 841

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-539 274
Drift/vedlikehold VVS	-6 213
Drift/vedlikehold elektro	-19 185
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 723
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 722
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 869
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 175
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-47 080
Kostnader dugnader	-8 404
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-997 645

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-174 919
SUM ENERGI / FYRING	-174 919

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 583
Vaktmestertjenester	-80 734
Renhold ved firmaer	-110 804
Snørydding	-306
Andre fremmede tjenester	-2 060
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-630
Bilgodtgjørelse	-554
Kontingenter	-103 400
Bank- og kortgebyr	-3 043
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-319 149

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	21 449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-57
SUM FINANSINNTEKTER	21 392

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-81 399
SUM FINANSKOSTNADER	-81 399

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2017	-2 800 000
Nedbetalt tidligere	1 631 560
Nedbetalt i år	286 684
	-881 756
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-881 756

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-33
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-57

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tbf utbetaling av til gode av felleskostnader. Inaktiv kontonummer, beboer død.	-3 715
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 715



Resultatanalyse 2024 Sameiet Drøbak Golf Panorama

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 788 921	2 792 928	4 007	0 %
Andre inntekter	7 725	0	-7 725	100 %
Sum driftsinntekter	2 796 646	2 792 928	-3 718	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 374	-10 000	-1 626	16 %
Styrehonorar	-58 000	-60 000	-2 000	3 %
Revisjonshonorar	-7 160	-7 000	160	-2 %
Andre honorarer	-27 000	-25 000	2 000	-8 %
Forretningsførerhonorar	-107 390	-108 000	-610	1 %
Konsulenthonorar	-20 841	-50 000	-29 159	58 %
Drift og vedlikehold	-997 645	-1 037 500	-39 855	4 %
Forsikringer	-241 384	-233 100	8 284	-4 %
Energi/fyring	-174 919	-200 000	-25 081	13 %
TV-anlegg/bredbånd	-298 822	-304 000	-5 178	2 %
Andre driftskostnader	-319 149	-327 350	-8 201	3 %
Sum driftskostnader	-2 260 685	-2 361 950	-101 265	4 %
Driftsresultat	535 961	430 978	-104 983	-24 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	21 392	0	-21 392	100 %
Finanskostnader	-81 399	-80 000	1 399	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-60 007	-80 000	-19 993	25 %
Årsresultat	475 954	350 978	-124 976	-36 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 1153 Selskapsnavn: SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.