



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	995 117 231
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		309 378	265 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>309 378</b>	<b>265 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 826	47 010
Annen driftskostnad		241 124	662 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>298 949</b>	<b>709 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 429</b>	<b>-444 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		719	327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>719</b>	<b>327</b>
Annen finanskostnad		145 773	76 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 773</b>	<b>76 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 054</b>	<b>-76 562</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 625	-520 748
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 006 408	7 006 408
Sum varige driftsmidler		7 006 408	7 006 408
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 006 408	7 006 408
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 776	17 191
Sum fordringer		9 776	17 191
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 990	85 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 990	85 291
Sum omløpsmidler		114 767	102 482
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 121 175</b>	<b>7 108 890</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		914 893	780 268
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-914 893</b>	<b>-780 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-884 893</b>	<b>-750 268</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 808 025	2 708 025
Øvrig langsiktig gjeld		5 140 612	5 140 612
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 948 637</b>	<b>7 848 637</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 948 637</b>	<b>7 848 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 648	661
Leverandørgjeld		34 132	35
Skyldige offentlige avgifter		6 971	3 779
Annen kortsiktig gjeld		1 680	6 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 431</b>	<b>10 521</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 006 068</b>	<b>7 859 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 121 175</b>	<b>7 108 890</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483016

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 995 117 231  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 995 117 231  
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		309 378	265 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>309 378</b>	<b>265 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 826	47 010
Annen driftskostnad		241 124	662 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>298 949</b>	<b>709 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 429</b>	<b>-444 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		719	327
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>719</b>	<b>327</b>
Annen finanskostnad		145 773	76 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 773</b>	<b>76 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 054</b>	<b>-76 562</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 625	-520 748
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>



Organisasjonsnr: 995 117 231  
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		7 006 408	7 006 408
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 006 408	7 006 408
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 776	17 191
Sum fordringer		9 776	17 191
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 990	85 291
Sum omløpsmidler		104 990	85 291
Sum omløpsmidler		114 767	102 482
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 121 175</b>	<b>7 108 890</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		914 893	780 268



Sum opptjent egenkapital	-914 893	-780 268
Sum egenkapital	-884 893	-750 268
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 808 025	2 708 025
Øvrig langsiktig gjeld	5 140 612	5 140 612
Sum annen langsiktig gjeld	7 948 637	7 848 637
Sum langsiktig gjeld	7 948 637	7 848 637
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 648	661
Leverandørgjeld	34 132	35
Skyldige offentlige avgifter	6 971	3 779
Annen kortsiktig gjeld	1 680	6 046
Sum kortsiktig gjeld	57 431	10 521
Sum gjeld	8 006 068	7 859 158
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 121 175</b>	<b>7 108 890</b>



Organisasjonsnr: 995 117 231  
SVINGEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6360

Svingen Panorama Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Svingen Panorama Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 15:00 og lukker 24. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6360>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Svingen Panorama Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Chris Lund er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Geir Møgster og Chris Lund er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets underskudd går mot udekket tap. Les mer om udekket tap i note 13 i regnskapet.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 6360 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Møgster

#### Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Chris Lund
- Gesine Nathalie Graham



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Møgster	Svingen 29
Styremedlem	Gesine Nathalie S Graham	Svingen 29
Styremedlem	Chris Lund	Svingen 29

### Kontaktinformasjon

Styret kan nås på e-post [svingen-panorama@styrommet.no](mailto:svingen-panorama@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.

### Generelle opplysninger om Svingen Panorama Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Svingen Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995117231, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

154      206

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid 2023

Vi har fordelt arbeidsoppgaver med drenering av hus, installert ny strømmåler og strøm til bod. Hatt mine kollegaer i styret har brukt mye av sin tid på og ha dialog med advokat og entreprenører, Styreleder har brukt tiden sin med samtaler til kontakt person i OBOS og OBOS bank. Kort oppsummert så går det mye tid for å tilfredsstille forskjellige behov i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Lån

Svingen Panorama Borettslag har lån i Obos Banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP3999715. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>91 961</b>	<b>109 549</b>	<b>91 961</b>	<b>57 336</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-134 625	-520 748	-47 100	-97 000
Tillegg for nye langsiktige lån 14	2 808 025	2 720 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-2 708 025	-2 216 840	-4 000	-36 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-34 625</b>	<b>-17 588</b>	<b>-51 100</b>	<b>-133 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>57 336</b>	<b>91 961</b>	<b>40 861</b>	<b>-75 664</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	114 767	102 482
Kortsiktig gjeld	-57 431	-10 521
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>57 336</b>	<b>91 961</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	309 378	265 632	305 000	352 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>309 378</b>	<b>265 632</b>	<b>305 000</b>	<b>352 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-22 826	-17 010	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-35 000	-30 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-5 034	-4 786	-5 000	-5 300
Forretningsførerhonorar		-32 905	-31 640	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-42 048	-70 688	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-60 697	-448 791	-31 000	-21 000
Forsikringer		-29 651	-40 164	-40 000	-33 000
Kommunale avgifter	8	-49 943	-48 637	-52 100	-56 000
Energi/fyring		-171	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-3 894	0	0	-46 700
Andre driftskostnader	9	-16 781	-18 102	-22 000	-16 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-298 949</b>	<b>-709 818</b>	<b>-238 100</b>	<b>-283 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 429</b>	<b>-444 186</b>	<b>66 900</b>	<b>69 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	719	327	0	0
Finanskostnader	11	-145 773	-76 889	-114 000	-166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-145 054</b>	<b>-76 562</b>	<b>-114 000</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-134 625</b>	<b>-520 748</b>	<b>-47 100</b>	<b>-97 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-134 625	0		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 606 408	5 606 408
Tomt		1 400 000	1 400 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 006 408</b>	<b>7 006 408</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 194	55
Forskuddsbetalte kostnader		4 583	17 136
Driftskonto OBOS-banken		100 230	83 091
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 760	2 200
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>114 767</b>	<b>102 482</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 121 175</b>	<b>7 108 890</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 6 * 5 000		30 000	30 000
Udekket tap	13	-914 893	-780 268
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-884 893</b>	<b>-750 268</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 808 025	2 708 025
Borettsinnskudd	15	5 140 612	5 140 612
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 948 637</b>	<b>7 848 637</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 846
Leverandørgjeld		34 132	35
Skyldige offentlige avgifter	16	6 971	3 779
Påløpte renter		14 648	661
Annen kortsiktig gjeld	17	1 680	1 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 431</b>	<b>10 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 121 175</b>	<b>7 108 890</b>
Pantstillelse	18	7 950 612	7 860 612
Garantiansvar		0	0

Bergen, 22.04.2024  
Styret i Svingen Panorama Borettslag

Geir Møgster /s/

Gesine Nathalie S Graham /s/

Chris Lund /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader lik	213 048
Felleskostnader etter areal	92 436
Kabel-TV	3 894
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>309 378</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 000
Påløpte feriepenger	-1 680
Arbeidsgiveravgift	-7 146
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 826</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 034.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 938
OBOS Prosjekt AS	-15 298
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 048</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 875
Drift/vedlikehold elektro	-32 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 662
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-60 697</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 778
Vann- og avløpsavgift	-18 474
Renovasjonsavgift	-17 690
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-49 943</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 009
Driftsmateriell	-1 262
Andre fremmede tjenester	-105
Andre kontorkostnader	-2 275
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 140
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 781</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	391
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>719</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 188
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 577
Renter på leverandørgjeld	-8
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-145 773</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010	5 606 408
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 606 408</b>

Tomten ble kjøpt i 2010. opprinnelig byggeår 1929

Gnr.154/bnr.206

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

1

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 720 000
Nedbetalt tidligere	11 975
Nedbetalt i år	2 708 025
	0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 808 025</b>
------------------------------------	-------------------



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

## NOTE: 15

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 140 612
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 140 612</b>

## NOTE: 16

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 760
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 211
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 971</b>

## NOTE: 17

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 680
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 680</b>

## NOTE: 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 140 612
Pantelån	2 808 025
<b>TOTALT</b>	<b>7 948 637</b>

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

Bygninger	5 606 408
Tomt	1 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 006 408</b>



Til generalforsamlingen i Svingen Panorama Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Svingen Panorama Borettslag** som viser et underskudd på kr 134.625. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 22.04 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 6360 Selskapsnavn: Svingen Panorama Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Chris Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Geir Møgster og Chris Lund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Geir Møgster

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

Chris Lund

Gesine Nathalie Graham



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.