



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 310 498
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		981 382	924 592
Sum inntekter		981 382	924 592
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 133 229	653 599
Sum kostnader		1 133 229	653 599
Driftsresultat		-151 847	270 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 298	21 176
Sum finansinntekter		40 298	21 176
Annen finanskostnad		264	
Sum finanskostnader		264	0
Netto finans		40 034	21 176
Resultat før skattekostnad		-111 813	292 169
Årsresultat		-111 813	292 169
Totalresultat		-111 813	292 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-111 813	292 169
Sum overføringer og disponeringer		-111 813	292 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		68 099	76 006
Sum fordringer		68 099	76 006
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 218 738	1 315 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 218 738	1 315 552
Sum omløpsmidler		1 286 838	1 391 558
SUM EIENDELER		1 286 838	1 391 558

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 235 420	1 347 234
Sum opptjent egenkapital		1 235 420	1 347 234
Sum egenkapital		1 235 420	1 347 234
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		19 266	13 025
Annen kortsiktig gjeld		32 151	31 299
Sum kortsiktig gjeld		51 417	44 324
Sum gjeld		51 417	44 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 286 838	1 391 558



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557886

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 310 498
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		981 382	924 592
Sum inntekter		981 382	924 592
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 133 229	653 599
Sum kostnader		1 133 229	653 599
Driftsresultat		-151 847	270 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 298	21 176
Sum finansinntekter		40 298	21 176
Annen finanskostnad		264	
Sum finanskostnader		264	0
Netto finans		40 034	21 176
Resultat før skattekostnad		-111 813	292 169
Årsresultat		-111 813	292 169
Totalresultat		-111 813	292 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-111 813	292 169
Sum overføringer og disponeringer		-111 813	292 169



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		68 099	76 006
Sum fordringer		68 099	76 006
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 218 738	1 315 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 218 738	1 315 552
Sum omløpsmidler		1 286 838	1 391 558
SUM EIENDELER		1 286 838	1 391 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 235 420	1 347 234
Sum opptjent egenkapital		1 235 420	1 347 234



Sum egenkapital	1 235 420	1 347 234
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 266	13 025
Annen kortsiktig gjeld	32 151	31 299
Sum kortsiktig gjeld	51 417	44 324
Sum gjeld	51 417	44 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 286 838	1 391 558



Organisasjonsnr: 979 310 498
SAMEIET BYFJORDEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1601

Sameiet Byfjorden Panorama



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 30. april kl. 09:00 og lukker 3. 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 avgjøre 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. Tillate/sjekk mulighet for installasjon av varmepumpe over første etasje
6. Lage en felles grillplass ved redskapsbod (lekeområde)
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Byfjorden 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

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 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 overføring av egenkapital for å dekke årets negative resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Tillate/sjekke mulighet for installasjon av varmepumpe over første etasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ser at med dagens strømpriser så kan en varmepumpe hjelpe på strømforbruket og gi bedre innelima. Varmepumpe må plasseres på betongdekke på en av terrassene, den må også ha lavt støynivå og installeres av godkjent montør. Ved plassering på soveroms side må lydnivå i nabos soverom være lik null. Regler for plassering vil eventuelt bli utarbeidet sammen med AC-senteret og det må etableres service avtale. Det vil også være mulig å søke om støtte fra Stavanger kommune

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret går for at det skal sjekkes om mulighet for installasjon av varmepumpe og vil eventuelt utarbeide retningslinjer sammen med AC-senteret.

Sak 6

Lage en felles grillplass ved redskapsbod (lekeområde)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er noen som ønsker et felles grillområde for sameiet Skal vi lage et felles grill område må det gjøres skikkelig. Vi har sett på et par muligheter:

1. Kjøpe en sekskantet gapahuk med benker rundt og grill i midten, den kommer som et byggesett uten gulv og må monteres på plassen. www.laplandhouse.com har en på ca. 10 m² til en pris 41500,- (inkl. frakt fra Sverige blir prisen ca. 50 tusen)
2. Kjøpe en kraftig grill som tåler vårt klima og kan stå ute hele året. <https://www.friluft.no> har griller laget i syrefast stål som tåler å stå ute og med aske tømning hvert 4-5 år. Pris fra 33 tusen opp til 55 tusen. Det må eventuelt også lages en platting/heller gjerne med et halvtak over.

Begge alternativene vil koste mellom 60-80 tusen, samt en del dugnads arbeid.



Styrets innstilling

Skal vi lage et felles grill område må flere komme i sammen å diskutere hvordan vi best og billigst kan få dette til. (Et møte på område i forbindelse med dugnad)

Forslag til vedtak

Etablere et felles grill område ved bod i nærhet av lekeplass

Sak 7

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 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jostein Sundal
- Nils Petter Opsahl
Fordi jeg bryr meg om sammeiets ve og vel og at ting kan bli bedre
- Tårn Stian Hovda

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jostein Sundal
- Nils Petter Opsahl
Fordi jeg bryr meg om sammeiets ve og vel og at ting kan bli bedre
- Tårn Stian Hovda



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Kontaktinformasjon

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 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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



Styrets arbeid

Det har vært flere styremøter samt et regnskapsmøte i løpet av året som gikk.

Status vedlikehold/forbedring

- Bord og benker gelender til brygge ble reingjort og oljet.
- Det ble laget nytt gjerde i tre til parkering på topplokket, det gamle gjerde var defekt.
- Vi har fått skiftet belegg i sløys på alle gjenstående tak, det ble litt ekstra arbeid på det siste taket pga. utforming på taket. Vi er glade at dette er gjort, da vi har hatt to ganger lekkasje i to bygg og belegget var modent for utskiftning
- Vaktmesteren er vasket/malt nede på betongen på bygg/garasje anlegget, samt litt annet forefallende arbeid som dører etc.. Han har hatt mye arbeid med snømåking både innganger, garasje anlegg og vei. Det har vært mye tungt arbeid og vi er glad for å ha han i sameiet.
- **Endring av leverandøravtaler**
Boligselskapet har inngått ny avtale for vasking av trapper i 6 trappehus. Endringen innebærer en årlig [besparelse på ca. 10000,-. *(Dette er lagt inn i budsjettet)*
- **Endring av felleskostnader**
Obos foreslår å endre felleskostnader med 25,2% fra 01.01.2024, kabel TV må økes 17,7% fra 01.01.2024 på grunn av økning fra Telia.

(Eventuell endring av felleskostnader vil bli tatt opp som egen sak på årsmøte)

Oversikt over planlagte prosjekter for 2024

- Takrenner under terrasse på inngangsside. Det har vært en del lekkasje på en del renner. Nåværende renner er laget av metall, det tærer hull i disse. Rennene er også plassert feil, med mye regn går vannet utenfor. Vi bytter ut nåværende renner med plast og flytter disse litt.
- Trappehus innvendig, det har vært en del fukt i betongen i trappehusene som vi har forsøkt å tette fra utsiden. Noen av trappehusene virker tette og kan males på nytt innvendig.
- Alle bord/benker reingjøres og oljes, det samme gjelder rekkverk til brygge.

Ser om vi kan få Gatis og eventuelt sammen Ernest til å utføre dette. Oppstart våren 2024, arbeidet utføres på timebetaling.



Det vil bli kjøpt inn olje/koster for behandling av inngangsdører, dette vil bli plassert i vaske bod. Vaktmester kan også utføre jobben for kr 500,- Faktura vil da bli sendt via Obos.

Det har vært en lekkasje i år i første etasje i bygg 75, det kommer fukt inn på det ene soverommet, mulig fra betong fra etasjen over. Dette er en forsikringssak, innvendig skade dekkes av forsikringsselskapet. Men vi må finne ut hvor vannet kommer inn og sørge for at det blir tett, dette må muligens sameiet dekke. Vi trenger litt bedre/varmere vær før jobben kan starte.

Gjesteparkering på nedsiden, styret ber beboere å bruke egne parkeringsplass om kvelden/natten. Ikke bruk gjesteparkeringen på nedsiden som fast parkering, kun kortere stopp.

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. Kommunen henter større ting som møbler etc. etter avtale, tjenesten er gratis.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 235 421.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 328 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Byfjorden Panorama.

Lån

Sameiet Byfjorden Panorama har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Budsjettert med en økning på 6%

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Byfjorden Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Byfjorden Panorama som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av sameiets 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport og årsregnskap.pdf



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.

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	967 620	901 596	957 000	968 000
Ladeinntekter EL-bil		13 762	21 971	10 000	20 000
Andre inntekter		0	1 025	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		981 382	924 592	967 000	988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 125	-7 750	-5 700	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 715	-89 895	-94 500	-101 500
Konsulenthonorar	4	-6 019	-5 750	-6 000	0
Drift og vedlikehold	5	-381 885	-24 140	-574 000	-328 000
Forsikringer		-137 703	-124 238	-136 700	-151 500
Energi/fyring		-68 151	-57 866	-64 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 562	-220 860	-232 000	-261 660
Andre driftskostnader	6	-176 069	-123 100	-112 150	-152 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 133 229	-653 599	-1 225 050	-1 072 660
DRIFTSRESULTAT		-151 847	270 993	-258 050	-84 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	40 298	21 176	0	0
Finanskostnader	8	-264	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 034	21 176	0	0
ÅRSRESULTAT		-111 813	292 169	-258 050	-84 660
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	292 169		
Fra opptjent egenkapital		-111 813	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		68 064	62 265
Andre kortsiktige fordringer		0	13 741
Driftskonto OBOS-banken		292 763	413 951
Sparekonto OBOS-banken		925 975	901 600
SUM OMLØPSMIDLER		1 286 838	1 391 558
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 286 838	1 391 558
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 235 420	1 347 234
SUM EGENKAPITAL		1 235 420	1 347 234
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 151	31 299
Leverandørgjeld		19 266	13 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 417	44 324
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 286 838	1 391 558
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 13.03.2024
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.

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.

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	745 320
Kabel-TV	222 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	967 620

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 019
SUM KONSULENTHONORAR	-6 019

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-324 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 956
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 475
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-381 885



NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 835
Diverse leiekostnader/leasing	-10 309
Verktøy og redskaper	-171
Driftsmateriell	-11 329
Lyspærer og sikringer	-778
Vaktmestertjenester	-92 131
Renhold ved firmaer	-44 867
Andre fremmede tjenester	-1 168
Kontor- og datarekvisita	-829
Trykksaker	-5
Telefon, annet	-2 985
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 069

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 340
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 375
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 475
SUM FINANSINNTEKTER	40 298

NOTE: 8

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-264
SUM FINANSKOSTNADER	-264



Annen informasjon om sameiet

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.



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 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.</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 er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Tillate/sjekke mulighet for installasjon av varmepumpe over første etasje

Forslag til vedtak: Styret går for at det skal sjekkes om mulighet for installasjon av varmepumpe og vil eventuelt utarbeide retningslinjer sammen med AC-senteret.

- For
 Mot

Sak 6 Lage en felles grillplass ved redskapsbod (lekeområde)

Etablere et felles grill område ved bod i nærhet av lekeplass

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jostein Sundal
 Nils Petter Opsahl
 Tårn Stian Hovda

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Jostein Sundal
 Nils Petter Opsahl
 Tårn Stian Hovda



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.