



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 560 571
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLTEKILEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 450 579	2 063 260
Sum inntekter		2 450 579	2 063 260
Kostnader			
Lønnskostnad		111 247	57 050
Annen driftskostnad		1 897 413	2 034 726
Sum kostnader		2 008 660	2 091 776
Driftsresultat		441 919	-28 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 341	1 077
Sum finansinntekter		3 341	1 077
Annen finanskostnad		701 264	440 456
Sum finanskostnader		701 264	440 456
Netto finans		-697 923	-439 378
Resultat før skattekostnad		-256 004	-467 894
Årsresultat		-256 004	-467 894
Totalresultat		-256 004	-467 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-256 004	-467 894
Sum overføringer og disponeringer		-256 004	-467 894



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			
Kundefordringer		4 653	
Andre fordringer		128 391	57 633
Sum fordringer		133 044	57 633
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 864	32 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 864	32 555
Sum omløpsmidler		391 908	90 189
SUM EIENDELER		391 908	90 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 142 253	10 886 249
Sum opptjent egenkapital		-11 142 253	-10 886 249
Sum egenkapital		-11 142 253	-10 886 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 231 566	10 306 763
Sum annen langsiktig gjeld		11 231 566	10 306 763
Sum langsiktig gjeld		11 231 566	10 306 763
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 654	538 068
Leverandørgjeld		162 682	126 940
Skyldige offentlige avgifter		7 138	
Annen kortsiktig gjeld		53 121	4 666
Sum kortsiktig gjeld		302 595	669 674
Sum gjeld		11 534 161	10 976 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 908	90 189



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629634

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 560 571
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HOLTEKILEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

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, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 983 560 571
HOLTEKILEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 450 579	2 063 260
Sum inntekter		2 450 579	2 063 260
Kostnader			
Lønnskostnad		111 247	57 050
Annen driftskostnad		1 897 413	2 034 726
Sum kostnader		2 008 660	2 091 776
Driftsresultat		441 919	-28 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 341	1 077
Sum finansinntekter		3 341	1 077
Annen finanskostnad		701 264	440 456
Sum finanskostnader		701 264	440 456
Netto finans		-697 923	-439 378
Resultat før skattekostnad		-256 004	-467 894
Årsresultat		-256 004	-467 894
Totalresultat		-256 004	-467 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-256 004	-467 894
Sum overføringer og disponeringer		-256 004	-467 894



Organisasjonsnr: 983 560 571
HOLTEKILEN PANORAMA

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			
Kundefordringer		4 653	
Andre fordringer		128 391	57 633
Sum fordringer		133 044	57 633

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 864	32 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 864	32 555

Sum omløpsmidler		391 908	90 189
------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		391 908	90 189
---------------	--	---------	--------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 142 253	10 886 249
Sum opptjent egenkapital		-11 142 253	-10 886 249



Sum egenkapital	-11 142 253	-10 886 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 231 566	10 306 763
Sum annen langsiktig gjeld	11 231 566	10 306 763
Sum langsiktig gjeld	11 231 566	10 306 763
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	79 654	538 068
Leverandørgjeld	162 682	126 940
Skyldige offentlige avgifter	7 138	
Annen kortsiktig gjeld	53 121	4 666
Sum kortsiktig gjeld	302 595	669 674
Sum gjeld	11 534 161	10 976 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	391 908	90 189



Organisasjonsnr: 983 560 571
HOLTEKILEN 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. 5346

Holttekilen Panorama



Velkommen til årsmøte i Holtekilen 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 17. juni kl. 17:00 og lukker 20. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5346>

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Holtekilen 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

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

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 3

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 Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble Cecilie Dyrnes og Lars Alfs foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Årsrapport-5346 Holtekilen Panorama 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pär Augustsson Pär



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Andre Nikolai Basteskår	Michelets Vei 26
Styremedlem	Tor Mølmesdal	Michelets Vei 24
Styremedlem	Michael Schraml	Michelets Vei 30
Varamedlem	Pär Conny Augustsson	Michelets Vei 26

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 Holtekilen Panorama

Sameiet består av 35 seksjoner.

Holtekilen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983560571, og ligger i Bærum kommune.

Gårds- og bruksnummer: 14/ 539

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

Holtekilen 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Følgende arbeid er utført av styret i styreperioden 2023-2024.

- Styret har avholdt jevnlig styremøter og har hatt 12 styremøter i perioden, samt gjennomført fortløpende styrearbeid pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra beboerne.
- Budsjettarbeid.
- Sakene som styret har brukt desidert mest tid og ressurser på er oppfølgingen av punktene 12, 19, 20 og 22 som ble vedtatt i fjorårets årsmøte, og som gjelder loftsutbyggingen og saker knyttet til det. Dette er krevende og komplisert materiale, og vi har også vært helt avhengig av juridisk bistand for å vurdere de forskjellige punktene. Denne prosessen tar av flere årsaker dessverre svært lang tid, og vi har derfor beklageligvis ikke rukket å komme i mål med dette før årsmøtet må gjennomføres (ordinært årsmøte må gjennomføres innen 30.06). Vi vil derfor komme tilbake til dette punktet i et ekstraordinært årsmøte så snart det er praktisk mulig etter sommerferien.
- Oppfølging av parkering i garasjen til Holtekilen Front Garasjesameie, herunder årlig avregning av strømforbruk for el-bil lading til de som benytter seg av det. Også laget en ny oversikt over hvem som parkerer der.
- Oppfølging av avløpslekkasje i nr. 28. Rørene har sklidd fra hverandre under bakken, så det er en glippe ting blir sittende fast og skaper blokkade. Her er nødvendig utbedring utført.
- Reparasjon av slitt låskasse på inngangsdør i nr. 24.
- Oppsigelse av gammel avtale for TV/bredbånd med Telenor, og inngåelse av ny avtale med OBOS Open Net. Oppfølging av prosjektet med fiber som ble lagt inn til leilighetene. Styret er godt fornøyd med den nye leveransen som gir veldig mye raskere bredbånd til en lavere pris enn det vi hadde før, samt betydelig besparelse for de fleste beboere.
- Innhentning av anbud for fasade-oppussing av nr. 24. Sameiet har som kjent en begrenset økonomi, men styret har allikevel igangsatt forberedelser for oppussing av nr. 24 ved å be om anbud på jobben fra 3 leverandører. Vi har til nå fått 2 tilbud, og avventer et nr. 3. Det er litt for tidlig å si hva kostnaden eksakt blir, så det vi må komme tilbake til på et senere tidspunkt.
- Problem med varmt vann i nr. 30. Det oppstod i vår et merkelig problem som gjorde at de kun kom kaldt vann. Ved feilsøk fant man at en leilighet hadde et defekt blandebatteri slik at kaldtvann fra leiligheten gikk ut på varmtvannsrøret. Dette er nå fikset.
- Inngått serviceavtale med Norsk Brannvern for oppfølging av brannvern anlegget. Gjennomføring av årskontroll på brannalarmanlegg. Rapporten avdekket noen avvik



som lukkes litt og litt (grunnet økonomi og kapasitet). Bl.a. ble det avdekket åpne kabel gjennomføringer mellom brannceller hvor det ikke var tilstrekkelig branntetting, som er tettet nå. Målet er å lukke alle avvikene ila. året.

- Inngått avtale om snømåking med Sefbo, og fulgt opp avtalen om snømåking ila. vinteren (som ikke alltid ble gjennomført tilfredsstillende). Leverandør revurderes til vinteren.
- Etablering av forenklet nøkkelbestilling med skjema på VIBBO.
- Vi har sett på redrening utenfor nr. 26 grunnet noe fukt og mugg i kjeller. Saken er på styrets liste, men er foreløpig ikke gjennomført.
- Vi har sett på automatisk/sensorstyrt belysning i oppgangene. I dag står lyset på i oppgangene hele døgnet og bruker unødig strøm. Vi har vedtatt å iverksette overgang til sensorstyrt belysning i oppgangene når vi føler vi har økonomi til det.
- Inngått rammeavtale med Ab Elektroinstallasjon for elektriker tjenester.
- Evaluering av avvik og mangler ved kontroll av fellesarealer mht. det elektriske anlegget. Det ble avdekket en del mindre feil som ble bestilt "lukket" av elektriker.
- Inngått rammeavtale med rørlegger Torbjørn Ødegården AS.
- Reforhandlet avtale med Rentokil for skadedyrkontroll.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 65 421 lavere enn budsjettet.

Driftskostnadene er kr 95 260 høyere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. 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 lav med kr 89 312.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Holtekilen Panorama.

Lån

Holtekilen Panorama har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HOLTEKILEN PANORAMA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLTEKILEN PANORAMA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LBP3A-S4FM3-13ZJ7-L776H-5EKJ7-T53J0



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 396 946	1 877 246	2 376 000	2 935 850
Andre inntekter	3	53 633	186 014	140 000	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 450 579	2 063 260	2 516 000	2 985 850
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 747	-7 050	-7 050	-22 500
Styrehonorar	5	-97 500	-50 000	-50 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 585	-6 941	-8 300	-8 300
Forretningsførerhonorar		-93 223	-89 625	-94 000	-99 600
Konsulenthonorar	7	-157 037	-63 386	-30 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-286 929	-639 766	-350 000	-449 600
Forsikringer		-146 533	-131 748	-131 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-329 376	-271 270	-313 550	-346 550
Energi/fyring		-630 074	-627 255	-700 000	-460 000
TV- anlegg/bredbånd		-179 514	-162 168	-185 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-65 142	-42 566	-44 500	-54 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 008 660	-2 091 776	-1 913 400	-2 051 050
DRIFTSRESULTAT		441 919	-28 516	602 600	934 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 341	1 077	0	0
Finanskostnader	12	-701 264	-440 456	-568 000	-782 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-697 923	-439 378	-568 000	-782 000
ÅRSRESULTAT		-256 004	-467 894	34 600	152 800
Overføringer:					
Udekket tap		-256 004	-467 894		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		857	395
Kundefordringer		4 653	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 909	41 937
Andre kortsiktige fordringer	13	80 625	15 301
Driftskonto OBOS-banken		253 913	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 906	0
Sparekonto OBOS-banken		45	32 555
SUM OMLØPSMIDLER		391 908	90 189
<hr/>			
SUM EIENDELER		391 909	90 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-11 142 253	-10 886 249
SUM EGENKAPITAL		-11 142 253	-10 886 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 231 566	10 306 763
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 231 566	10 306 763
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 121	4 666
Leverandørgjeld		162 682	126 940
Kassekreditt (avsluttet 27.01.2023)		0	509 314
Skyldige offentlige avgifter	16	7 139	0
Påløpte renter		68 891	13 584
Påløpte avdrag		10 763	15 170
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 596	669 674
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 909	90 189
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.04.2024
Styret i Holtekilen Panorama

Bjørn Vestgård/s/ Andre Nikolai Basteskår/s/ Tor Mølmesdal/s/ Michael Schraml/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 210 946
Garasje	186 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 396 946

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie tidligere år loftsareal	49 622
Nøkler	4 011
SUM ANDRE INNETEKTER	53 633

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 747
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 747

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 2022/2023, og er på kr 97 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 344, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 585.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-75 288
Andre konsulenthonorarer, Ole-Petter Ekronrud Pettermeter	-5 906
Bygg og Boligtakst AS, befaring og gjennomgang av tak, arker og vinduer	-10 188
Fornebu Forvaltning AS, prosjektarbeid loftsak	-22 687
SUM KONSULENTHONORAR	-157 037

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 110
Drift/vedlikehold VVS	-14 893
Drift/vedlikehold elektro	-18 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 316
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-186 000
Egenandel forsikring	-49 097
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-286 929

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-208 076
Feieavgift	-262
Renovasjonsavgift	-121 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-329 376

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-18 498
Container	-8 356
Skadedyrarbeid	-12 416
Driftsmateriell	-578
Andre fremmede tjenester (adm.kostnad styreleder og OBOS-nøkkel)	-13 636
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 344
Andre kontorkostnader	-1 815
Bankgebyr	-2 859
Velferdskostnader	-5 640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 142

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 574
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 722
SUM FINANSINTEKTER	3 341

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 328
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-657 021
Renter på leverandørgjeld	-732
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 183
SUM FINANSKOSTNADER	-701 264

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring, avsatt innbetalinger for refusjon retts hjelp mottatt i 2024	50 025
Akonto elbil 150 kr pr.mnd. * 17 ladere * 12 måneder	30 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 625

NOTE: 14**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 verdiøkninger 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 401 303
Økning 2020	-5 598 697
Nedbetalt tidligere	693 237
Nedbetalt i år	10 306 763

0

OBOS-banken AS



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-11 354 981

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

123 415

-11 231 566

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-11 231 566

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-4 906

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 233

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-7 139



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590884. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009 - 2010	Fasade rehabilitering, balkonger mm.	Oppussing av husfasader inkl balkonger, samt utskifting av balkongrekkverk, nye inngangsdører, nytt calling anlegg og nyepostkasser i alle hus.
2009 - 2010	EL-installasjoner	Alle el-installasjoner på fellesarealene i hus og garasjeanlegg er utbedret i henhold til krav fra EI-tilsynet.
2004 - 2004	El.anlegg rehab., oljetank skiftet	
2002 - 2002	Fyrkjele skiftet	
2001 - 2001	Rehabilitering tak	



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 17.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.06.24
Selskapsnummer: 5346 Selskapsnavn: Holtekilen 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>Alexander Aalvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble Cecilie Dyrnes og Lars Alfs foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Pär Augustsson Pär



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.