



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 860	2 325 508
Sum inntekter		2 577 860	2 325 508
Kostnader			
Lønnskostnad		76 345	79 870
Annen driftskostnad		2 258 265	1 544 764
Sum kostnader		2 334 610	1 624 634
Driftsresultat		243 250	700 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 872	2 155
Sum finansinntekter		11 872	2 155
Annen finanskostnad		90 504	78 454
Sum finanskostnader		90 504	78 454
Netto finans		-78 632	-76 299
Resultat før skattekostnad		164 619	624 575
Årsresultat		164 619	624 575
Totalresultat		164 619	624 575
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		164 619	624 575
Sum overføringer og disponeringer		164 619	624 575



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		242 608	207 621
Sum fordringer		242 608	207 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 880	620 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 880	620 444
Sum omløpsmidler		1 032 488	828 064
SUM EIENDELER		1 032 488	828 064

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			
Udekket tap		543 957	708 575
Sum opptjent egenkapital		-543 957	-708 575
Sum egenkapital		-543 957	-708 575
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 168 440	1 439 541
Sum annen langsiktig gjeld		1 168 440	1 439 541
Sum langsiktig gjeld		1 168 440	1 439 541
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 774	469
Leverandørgjeld		336 592	65 784
Annen kortsiktig gjeld		40 638	30 845
Sum kortsiktig gjeld		408 004	97 099
Sum gjeld		1 576 444	1 536 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 032 488	828 064



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370653

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 860	2 325 508
Sum inntekter		2 577 860	2 325 508
Kostnader			
Lønnskostnad		76 345	79 870
Annen driftskostnad		2 258 265	1 544 764
Sum kostnader		2 334 610	1 624 634
Driftsresultat		243 250	700 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 872	2 155
Sum finansinntekter		11 872	2 155
Annen finanskostnad		90 504	78 454
Sum finanskostnader		90 504	78 454
Netto finans		-78 632	-76 299
Resultat før skattekostnad		164 619	624 575
Årsresultat		164 619	624 575
Totalresultat		164 619	624 575
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		164 619	624 575
Sum overføringer og disponeringer		164 619	624 575



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF 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			
Andre fordringer		242 608	207 621
Sum fordringer		242 608	207 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 880	620 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 880	620 444
Sum omløpsmidler		1 032 488	828 064
SUM EIENDELER		1 032 488	828 064
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		543 957	708 575
Sum opptjent egenkapital		-543 957	-708 575



Sum egenkapital	-543 957	-708 575
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 168 440	1 439 541
Sum annen langsiktig gjeld	1 168 440	1 439 541
Sum langsiktig gjeld	1 168 440	1 439 541
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 774	469
Leverandørgjeld	336 592	65 784
Annen kortsiktig gjeld	40 638	30 845
Sum kortsiktig gjeld	408 004	97 099
Sum gjeld	1 576 444	1 536 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 032 488	828 064



Organisasjonsnr: 887 342 482
SAMEIET DRØBAK GOLF PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1153

Sameiet Drøbak Golf Panorama



Velkommen til årsmøte i Sameiet Drøbak Golf Panorama

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

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, Frogn Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Drøbak Golf Panorama



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 85 000

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 1153 Årsoppgave.pdf
- 2. 1153_Sameiet_Drøbak_Golf_Panorama_Revisjonsberetning_2023.pdf



Sak 7

Endringer av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er gjort flere mindre endringer markert med blått.

Styret ser et behov for å oppdatere husordensreglene. Noen punkter er ikke lenger relevante, andre punkter trenger en presisering og det er behov for å legge til et par ting. Vedlagt ligger forslagene til endringer.

Forslag til vedtak
Endringsforslagene godkjennes

Vedlegg
3. Forslag til endringer av husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Alle kandidatene som er på valg stiller til gjenvalg.
Valgkomiteen har snakket med Espen, JeanAre, Desiree og Gunnar(vara) og alle har sagt ja til en ny periode.

Kari Anne og Marit kan sitte i valgkomiteen ett år til.

Innstilling
Alle i styret som er på valg stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Desiree Vikse
Stiller til gjenvalg
- Jean-Are Ibenfeldt
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Brun
Stiller til gjenvalg



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Espen Olafsen

Stiller til gjenvalg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kari Anne Veiteberg

Stiller til gjenvalg

- Marit Johannesen Lunde

Stiller til gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils Espen Olafsen	Vestre Åslund 17 N
Styremedlem	Endre Aulie	Vestre Åslund 15 A
Styremedlem	Jean-Are S. Ibenfeldt	Vestre Åslund 19 B
Styremedlem	Berit Margrethe Ishaug	Vestre Åslund 17 F
Styremedlem	Desiree Hage Vikse	Vestre Åslund 15 J
Varamedlem	Gunnar R Brun	Vestre Åslund 15 K

Valgkomiteen

Marit Johannesen Lunde	Vestre Åslund 19 J
Kari Anne Veiteberg	Vestre Åslund 13 F

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 Drøbak Golf Panorama

Sameiet består av 47 seksjoner.

Sameiet Drøbak Golf Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887342482, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

65 138

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

Sameiet Drøbak Golf 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 EY.



Styrets arbeid 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt 20. mars 2023. Siden det har styret hatt 7 styremøter der alle styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt. Mellom møtene har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt for oppfølging av vedtak og saker som påløper mellom styremøtene. Samarbeid har vært godt og det har vært en fornuftig fordeling av arbeidsoppgaver. Styret har også hatt god kontakt og dialog med Sameiets forretningsfører i OBOS.

Styret har i 2023 tatt både Styrerommet og Vibbo mer i bruk. Vibbo er nå den viktigste informasjonskanalen for sameierne og Styrerommet er en nyttig arbeidsplattform for styret. Styret har delt informasjon og saker styret har behandlet med sameiets beboere gjennom året. De av sameierne som ikke benytter elektroniske media har fått informasjon i sine postkasser.

Økonomi:

Styret har i sitt arbeid med å sikre Sameiet god kostnadskontroll gått gjennom og reforhandlet avtaler for brannvifter, heis, ventilasjon og skadedyrkontroll. Vi har redusert på vaktmestertjenester og rengjøring og vi har redusert strømkostnadene. Dette, sammen med at enkelte styremedlemmer har gjort en vesentlig innsats for sameiet, har resultert i at vi har gått med et lite overskudd i 2023.

I tillegg til at vi fortsatt vil oppleve kostnadsøkning på de fleste områder i samfunnet, har Sameiet et utfordrende etterslep av vedlikeholdsoppgaver. Disse må planlegges, prioriteres og utføres i de kommende år. Samtidig må vi være forberedt på at det også kan dukke opp uforutsette hendelser og kostnader.

Med god kostnadskontroll og aktiv avsetningspolitikk jobber styret for å sikre sameiets økonomiske buffer mot uforutsette hendelser og kommende behov for vedlikehold. Men avsetningene er ikke tilstrekkelige til å demme opp for de store vedlikeholdsoppgavene.

Vedlikehold og drift i 2023:

Maling innendørs

Maling av ganger og trappeløp er gjennomført. Ferdigstillelseskontroll utført og ny maling foretatt der det ble påpekt mangler.

Bytte av vinduer

Alle sydvendte vinduer med påvist råteskade er, med unntak av to vinduer, byttet.

Branninspeksjon

Norsk Brannvern har gjennomført årlig sjekk av brannvarslere i alle leiligheter, byttet batterier i røykvarslere. Etter pålegg er branninstruks distribuert til alle sameiere og satt opp i gangen i alle blokker.

Vi har gjennomført en sjekk/trykktest av brannslanger i garasjelegget, samt en test av brannvarslingsystemet i fellesområdene. Vi har også hatt funksjonstest av alle ventilasjonslukene og byttet batterier på disse slik at disse fungerer i tilfelle brann.

Heisene

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

Vi har også måtte bytte ut heisalarmer til GPS (trådløs mobil) fordi Telenor sanerer kobbernettet.



Skadedyr

I 2023 har vi hatt en avtale med Pelias skadedyr for skadedyrbekjempelse. Det har ved tidligere tilfeller blitt observert smågnagere i nærområdet og i garasjen.

Garasjeport

Uten å gå i detalj om de utfordringer en garasjeport, som ikke gjør som den er tiltenkt, medfører av frustrasjon, merarbeid og kostnader, nøyer vi oss med å underrette om at alt som kan skiftes av elektroniske kontroll- og styringselementer nå er nytt.

Så får vi håpe at «selve» porten og det mekaniske holder en stund til.

Men heller ikke porter varer evig.

Lekkasjer

Konstruksjonen for nedløpsrør gjennom terrasser er ikke «frostsikker».

Temperatursvingninger som fører til utvidelse og sammentrekning av galvaniserte rør gjennom betong er årsak til lekkasjer i flere enheter.

Blikkenslager har nå tettet. Murer vil lage en mer permanent løsning våren 2024.

Lekkasje takrenne i nr 15 er reparert. Lekkasje i nr 19 ser ut til å være fra takluke som følge av overvann på taket. Vi har denne til observasjon.

Vindusvask

Utvendig vask av vinduer i oppganger er utført av eksternt leverandør høst 2023.

Innvendig vask under høstdugnaden.

Vedlikehold fremover:

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

Denne planen går gjennom 2 ganger i året og revideres hvis uforutsette ting dukker opp. Styret har fått eksternt bistand fra en bygningskonsulent for bedre å kunne prioritere fremtidig vedlikehold lage en vedlikeholdsplan for de kommende år.

Blant de vedlikeholdsoppgaver, som er til vurdering i styret, er utskifting av inngangsdører. Tilbud er innhentet og så snart økonomien tillater, blir inngangsdørene skiftet etter behov. Under kontinuerlig overvåking for lekkasje, er terrassene i nr. 15 (2 stk) og nr.17 (2 stk) i øverste etasje. Av erfaring fra nr 13 og 19 vet vi at det fare for vannlekkasje ned til underliggende leiligheter. Lekkasjer er nå påvist i nr 15, og terrassene må utbedres. Det er en vurderingssak om vi samtidig skal ta terrassene i nr 17, eller om vi skal vente til lekkasjer skjer.

Av andre oppgaver i Sameiets vedlikeholdsplan forberedes utvendig rehabilitering av terrassefronter (anbud på vask og seising innhentet), samt oppstart av rehabilitering av utvendig panel på nr 17 og 19. Dette må sees i sammenheng med kommende utvendige maling av alle enheter.

Denne jobben vil sannsynligvis bli fordelt over to eller tre år.

Bruk av vedlikeholdsfondet

Takket være en oppdeling av faktura for malerjobben innendørs slapp vi å benytte vedlikeholdsfondet.

Overskuddet fra årets drift går uavkortet til avsetning.

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



Dugnad

Sameiet hadde en trivelig vårdugnad 10. mai, med hovedfokus på å renovere beplantning/hekk foran VÅ 13, i tillegg til gjennomgang av alle grøntområder foran og bak blokkene. Det ble feid og plukket søppel og alskens etterlatenskaper etter vinteren ble fjernet. Søppelhusene ble vasket og skader utbedret. Taklukene vasket og ettersett.

Garasjen ble feid i uke 20.

På høstdugnaden 5. oktober var hovedjobben å vaske vinduer innvendig, vaske tavlerom i hver blokk, trimme hekker og fjerne uønsket vegetasjon. Her rettes stor takk til Grøntgruppen generelt og Harald Brekken spesielt for faglig rådgivning og innsats.

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

Varmepumper

Høye strømpriser har gjort at stadig flere har sett nytten av å installere varmpumper. Styret minner om at det må sendes inn en søknad før varmpumpe kan monteres. Regler for montering må følges.

El-bil og ladere

Flere sameiere har for egen regning montert ladestasjoner opp mot egen strømmåler. Installasjon av lader må også på forhånd godkjennes av styret.

Nye sameiere ønskes velkommen

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



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn antatt og skyldes høyere kostnader knyttet til posten drift og vedlikehold. Se note 8 i regnskapet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i økte rentekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 624 283.



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

Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt høye også i 2024, Strømstøtten til sameier og borettslag videreføres 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 Drøbak Golf Panorama.

Lån

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS03	98207615056	1 145 478,00	29.02.24	42 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,8% flytende rente	8,19%	Nei

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 563 910	2 302 308	2 577 000	2 792 928
Andre inntekter	3	13 950	23 200	13 200	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 577 860	2 325 508	2 590 200	2 792 928
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-6 686	-6 508	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 985	-98 065	-102 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-20 588	-25 236	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 130 874	-419 913	-1 226 000	-1 037 500
Forsikringer		-217 166	-239 604	-210 000	-233 100
Energi/fyring		-185 828	-223 078	-300 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 623	-242 277	-285 220	-304 000
Andre driftskostnader	9	-308 515	-290 083	-304 800	-327 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 334 610	-1 624 634	-2 525 020	-2 361 950
DRIFTSRESULTAT		243 250	700 874	65 180	430 978
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 872	2 155	0	0
Finanskostnader	11	-90 504	-78 454	-69 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-78 632	-76 299	-69 000	-80 000
ÅRSRESULTAT		164 619	624 575	-3 820	350 978
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		164 619	624 575		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 783	0
Forskuddsbetalte kostnader		237 825	207 621
Driftskonto OBOS-banken		455 872	457 145
Sparekonto OBOS-banken		190	185
Sparekonto OBOS-banken II		333 818	163 114
SUM OMLØPSMIDLER		1 032 488	828 064
SUM EIENDELER		1 032 487	828 064
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-543 957	-708 575
SUM EGENKAPITAL		-543 957	-708 575
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 168 440	1 439 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 168 440	1 439 541
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 638	30 845
Leverandørgjeld		336 592	65 784
Kassekreditt (avsluttet 2023)		0	0
Påløpte renter		7 980	469
Påløpte avdrag		22 794	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		408 004	97 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 032 487	828 064
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Frogn, 2024
Styret i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Nils Espen Olafsen

Endre Aulie

Jean-are S. Ibenfeldt

Berit Margrethe Ishaug

Desiree Hage Vikse

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 465 740
Driftskostnader	568 204
Kabel-TV	269 545
Vedlikeholdsfond	162 708
Utgifter privat vei	97 713

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 563 910
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie parkering	13 200
Parkering	750
SUM ANDRE INNTEKTER	13 950

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000. Av dette er kr 25 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 686.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 588
Andre konsulentonorarer, Forsikringsmegleren	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-20 588

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-744 355
Drift/vedlikehold VVS	-750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 437
Drift/vedlikehold heisanlegg	-231 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 632
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 362
Kostnader dugnader	-6 270
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 130 874

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

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 429
Verktøy og redskaper	-1 000
Driftsmateriell	-1 200
Vaktmestertjenester	-80 314
Renhold ved firmaer	-100 186
Snørydding	-2 125
Andre fremmede tjenester	-2 211
Andre kontorkostnader	-1 700
Kontingenter/bidrag til veilaget	-112 800
Bank- og kortgebyr	-3 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-308 515

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 814
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 709
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	349
SUM FINANSINNETEKTER	11 872

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 247
Renter og provisjon på kassekreditt	-257
SUM FINANSKOSTNADER	-90 504

NOTE: 12**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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-2 800 000

Nedbetalt tidligere

1 360 459

Nedbetalt i år

271 101

-1 168 440**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 168 440**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 93564502. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

2017 - 2018	Maling fasader og nytt dørtelefonanlegg.	Innvendig og utvendig maling, inkl. noe snekkerarbeid. Installasjon av ny dørtelefon/callinganlegg.
2023	Maling av innvendige ganger og trappeløp	Utskifting av vinduer på sydvegger med konstatert råte



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Drøbak Golf Panorama

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Drøbak Golf 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 et rettviseende 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 konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

Vedlegg 2

15 av 26 Sameiet_Drøbak_Golf_Panorama_Revisjonsberetning_2023.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: OG7J7-5DEE5-TONC1M7IQ5-UMVUE-WY01D



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0G7J7-5DEES-TONCHM7IQ5-UMVUE-WY01D



PENNEO

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

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

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 15:18:19 UTC



Penneo DokumentID: 0G7J7-5DEES-TONCH-M7IQ5-UMVUE-WY0ID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

215326 - Eiendomsforvaltningsveseniet_Drøbak_Golf_Panorama_Revisjonsberetning_2023.pdf



Forslag til endringer av husordensregler

Pkt 19 vedr. smømaking fom setning 4 endres til: Snømaking fra terrassene må skje på dagtid og det må være en person på bakken som varslar gående om det pågående arbeidet. Snøen må ikke lande på terrasser eller plattinger til andre beboere og må fjernes fra sameiets fellesarealer. Styret kan pålegge beboere å måke terrassene for å unngå lekkasjer og frostskafer.

Pkt 20 Ny setning 2: Dette for å sikre rømningsveier og god fremkommelighet for ambulanspersonell og redningsutstyr.

Pkt 27 utgår

Pkt 28 Endres til : Montering av motorvarmer eller ladepunkt for elbiler kan kun utføres etter forhåndsgodkjenning fra styret. Søknad må sendes skriftlig. Enheten skal kobles til egen strømmåler og for beboers regning. All annen bruk av strøm fra uttak fra garasje må avtales med styret og vil bli fakturert.

Pkt 29. Endres til: Parkeringsplasser langs veien i front av blokkene kan benyttes av besøkende, dersom de ikke benytter en av gjesteplassene i garasjen. De av beboerne som ikke har tilgjengelig parkeringsplass i garasjeanlegget kan benytte parkeringsplassene ute. Alle beboere kan benytte parkeringen ute til av og på lessing.

Pkt 30 Endres til: All beplantning på fellesarealer må avtales med styret i sameiet.

Pkt 31. Endres til: Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal holdes i bånd og luftes utenfor sameiets fellesarealer.

Det er ikke lov å mate fugler eller ville dyr på terrasser eller i fellesområdene.

NAVNESKILT POSTKASSER

Endres til:

Postkasser skal ha enhetlig skilting i sameiet. Sameierne bestiller skilt på eget initiativ. Skiltet kalles NY TYPE, er hvitt med sorte bokstaver.

Dette slettes fra husordensreglene:

----- KLIPP -----
Sameiet Drøbak Golf Panorama POSTKASSE: For bestilling av postkasseskilt, send bestillingen til: Stansfabrikken, Fredrikstad Tlf.: 476 11 555 Fax: 69 35 82 01
fredrikstad@stansfabrikken.no Jeg ønsker følgende navn på postkasse:
..... Skilt og faktura sendes undertegnede. Dato:
Navn: Adresse: Postnr og
sted:.....



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 1153 Selskapsnavn: Sameiet Drøbak Golf Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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