



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 377 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### 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, 03.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 964 246	2 366 448
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 964 246</b>	<b>2 366 448</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		7 860 835	2 179 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 940 705</b>	<b>2 258 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 976 459</b>	<b>107 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 702	1 454
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 702</b>	<b>1 454</b>
Annen finanskostnad		259 552	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>259 552</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-249 850</b>	<b>1 454</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 226 309	108 996
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		51 498	
Andre fordringer		89 957	237 955
Sum fordringer		141 455	237 955
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 975	64 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 975	64 336
Sum omløpsmidler		235 430	302 291
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>235 430</b>	<b>302 291</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			52 727
Udekket tap		6 173 583	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 173 583</b>	<b>52 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 173 583</b>	<b>52 727</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 032	
Leverandørgjeld		334 593	219 743
Annen kortsiktig gjeld		36 388	29 821
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>409 013</b>	<b>249 564</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 409 013</b>	<b>249 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>235 430</b>	<b>302 291</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376400

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 377 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

**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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 992 377 437  
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 964 246	2 366 448
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 964 246</b>	<b>2 366 448</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		7 860 835	2 179 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 940 705</b>	<b>2 258 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 976 459</b>	<b>107 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 702	1 454
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 702</b>	<b>1 454</b>
Annen finanskostnad		259 552	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>259 552</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-249 850</b>	<b>1 454</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 226 309	108 996
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>



Organisasjonsnr: 992 377 437  
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		51 498	
Andre fordringer		89 957	237 955
Sum fordringer		141 455	237 955
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 975	64 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 975	64 336
Sum omløpsmidler		235 430	302 291
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>235 430</b>	<b>302 291</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			52 727
Udekket tap		6 173 583	



Sum opptjent egenkapital	-6 173 583	52 727
Sum egenkapital	-6 173 583	52 727
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld	6 000 000	0
Sum langsiktig gjeld	6 000 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 032	
Leverandørgjeld	334 593	219 743
Annen kortsiktig gjeld	36 388	29 821
Sum kortsiktig gjeld	409 013	249 564
Sum gjeld	6 409 013	249 564
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>235 430</b>	<b>302 291</b>



Organisasjonsnr: 992 377 437  
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD 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





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5828

Åstad Panorama Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Åstad Panorama Boligsameie

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. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5828>

### 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Åstad Panorama Boligsameie



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  
Svenja Kernstock 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  
Anne Kumle og Roar Smith 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 årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5828 Årsrapport 2.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sofie Volden Jøldal

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bård Larsen

Sak 7

### **Valg av valgkomite**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



**Forslag til vedtak**

Alexandra Buday og Trond Evensen er valgkomite



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svenja Kernstock	Åstadryggen 13
Styremedlem	Trond Evensen	Åstadryggen 15
Styremedlem	Bjørnar Urhamar	Klipevegen 22
Varamedlem	Sofie Volden Jøldal	Åstadryggen 15
Varamedlem	Inger-Lise J Sandersen	Åstadryggen 15

### Valgkomiteen

Anette Forsen Bache	Åstadryggen 13
Alexandra Buday	Åstadryggen 15

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Åstad Panorama Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Åstad Panorama Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992377437, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 53

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

Åstad Panorama Boligsameie 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK (22572) med polisenummer 6098444. 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 seksjonseiernes ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Styrets arbeid

Styret hadde 9 møter i 2023. De mest tidkrevende sakene som er blitt behandlet, var lekkasjeprosjektet og oppfølging av arbeidene som prosjektleder og styremedlem Trond Evensen jevnlig oppdaterte om, sameiets økonomi og brannvern i sameiet.

### Vedlikehold

Vedlikehold som er utført i 2023 er beskrevet under.

### Utomhusanlegg

Vedlikehold av Sameiets grøntområder har siden våren 2018 vært utført etter kontrakt med Asker & Bærum Vaktmesterkompani, ved gartneransvarlig. Her har det blitt luket, klippet plen og beskjæring av busker og trær i løpet av sommerhalvåret. I løpet av vinterhalvåret har det blitt strødd på gåstiene mellom byggene, samt påfylling av strøkasser utenfor hovedinngangene, og snørydding ved hovedinnganger/rundt søppelebøtter. Søppeplukk ble gjort én gang i uken i hele 2023.

Asker og Bærum Vaktmesterkompani har stått for bytting av lyspærer, feiing av garasjeområde og parkeringsplasser, oppfølging av diverse tekniske installasjoner i sameiet og kontroll av dører og låser inkludert smøring/justering ved behov gjennom året 2023.

Sofie Volden Jøldal har vært styrets kontakt til Asker & Bærum Vaktmesterkompani.

### Gass

Den årlige gasskontrollen ble utført som planlagt av Alfa Olis i november 2023. Jon Schultzen har fulgt opp gassutregning for 2022 og utførelse av service for hele anlegget og for de som har gassboks og/eller peis.

### Heis

Heisen har hatt noen få mindre problemer gjennom året, men heis i nr 17 stoppet helt midt på sommeren, dessverre med en beboer i heisen. Naboer fikk heldigvis kommet til unnsetning og Kone-service ble bestilt. Det viste seg å være et ødelagt styringskort som måtte bestilles. Inntil det ankom hos Kone dro dessverre serviceteknikeren med kompetanse for heistypen vår på sommerferie og stedfortreder slet med å programmere styringskortet. Etter en kortslutning og en ny bestilling kunne vår faste servicetekniker, etter at han hadde returnert fra ferie, endelig programmere kortet ferdig. Det hele betydde dessverre at heisen stod i ganske mange dager. Fakturaen fra Kone kom i slutten av desember og er uforholdsmessig høy. Styret ved Alexandra Buday har bestridt denne og vi regner med å komme til enighet med Kone før påske 2024.

Det er generelt lite kompetanse om denne spanske heismodellen slik vi har i sameiet i Norge, og alle deler må bestilles fra Spania. Det vil imidlertid koste en del millioner å bytte ut hele heisen til en annen modell (som jo også vil kreve service).



## Vannskader Terrasseprosjektet

I hele 2023 gjennomførte vi det såkalte terrasseprosjektet: Her ble terrassene i 5. etasje pigget opp og bygget opp igjen. I tillegg ble det jobbet med utbedring av følgeskader i mange leiligheter under. Lånet som sameiet hadde tatt opp på totalt 6 MNOK ble utbetalt i tre omganger – styret fikk innvilget en utvidet ramme på 4 MNOK etter godkjenning fra årsmøtet på slutten av året. Av denne summen trengte sameiet 0,75 MNOK, slik at sluttsummen på lånet ble 6,75 MNOK. Hele dette lånet ble nedbetalt etter en kapitalinnkreving fra eierne i mars 2024. Det henvises til god og utfyllende informasjon fra Trond Evensen på Vibbo på prosjektets forløp og detaljer.

## Øvrige vannskader

Det kom en stor vanninntrenging fra taket i nr 15, og styret benyttet anledningen da stillaset stod å gå opp på taket og undersøke nøye med Multiconsult. Taket ble åpnet og det ble jobbet med utbedring.

Vanninntrengingen skyldes trolig den svært vekslende temperaturen vinteren 2023 der det kom mye snø som så smeltet etter mye regn og deretter frøs til igjen. Taket er utbedret nå og det samme er følgeskader i leiligheten i 5. etasje.

Trond Evensen har også her gjort en særdeles strålende jobb som prosjektleder.

## Økonomi

Lånopptaket hjalp godt på likviditet for sameiet i 2023. Fakturaene for utbedringsarbeidene var utforutsigbare i størrelse og tidspunkt. På slutten av året 2023 hadde vi nesten kommet i mål med arbeidene for våre vannskadeprosjekter og utbedring av følgeskader og landet på en sluttsum på 6,75 MNOK.

Av faste kostnader ble vi informert i kvartal 1 2023 at Asker kommune hadde økt avgifter for vann og avløp med 25%. I tillegg kom brannvesenet på gasstilsyn på våren og ga oss seks avvik som styret måtte bruke penger på å lukke. Blant annet måtte vi få utført en brannteknisk tilstandsrapport. Denne ga styret en del god innsikt i tiltak vi måtte gjennomføre umiddelbart og på sikt og hvilke aktiviteter vi bør vektlegge for et mer langsiktig brannvern.

## Avtaler

Styret har gjennomgått de fleste faste avtaler i løpet av 2023. Vi hadde et møte med styrene i Åstadyggen og Åstادتunet og så på muligheter å samarbeide. Det er dessverre forholdsvis lite overlapp, f.eks. bruker Åstادتunet en annen branntavle enn den vi har, samt en annen garasjeporttype og -leverandør og Åstadyggen har en tid testet ut en annen vaktmester og rengjøringservice. Når det gjelder vaktmester og gartner er det nok mest å hente her dersom vi samarbeider, samtidig er det lite vilje å bytte fra nåværende i de andre sameiene. Dette jobber styret videre med slik at vi sikrer at avtalene vi har er gode.

Her vil vi i 2024 i hovedsak jobbe med brannvern og tilhørende avtaler. Styret er ikke fornøyd med jobben Honeywell (serviceleverandør for branntavla) har utført. Det er også krav om mer kontroll andre steder i bygget som ikke Honeywell tar seg av. Her vil vi se etter en leverandør som kan ta ansvar for helheten.

På slutten av året ble sameiet medlem i Huseierne. Styret skal gjennomgå hvor vi kan dra nytte av dette medlemskapet, utover et bra tilbud på utarbeidelse av en flerårig vedlikeholdsplan, noen timer gratis juridisk rådgivning og rabatt på forsikringen.



## HMS

3. februar 2023 ble det gjennomført en HMS-runde som Sofie Volden Jøldal tok sammen med vaktmester (ABVK). Det ble ikke funnet noen avvik på denne.

Ellers i løpet av året påpekte vaktmester på sine jevnlige runder steder der fliser måtte utbedres eller annet vedlikeholdes og det ble utført straks. Det ble (tilfeldigvis) oppdaget en radiator i oppgangen i nr 17 som stod på full varme og denne ble slått av (både med hensyn til brannvern og strømforbruk).

En annen kontrollrunde som ble gått var den sammen med brannvesenet da de var på tilsyn, samt den som laget grunnlag til brannteknisk tilstandsrapport (utført av Norsk Brannvern).

## Brannøvelse

Det ble ikke gjennomført brannøvelse i 2023. Jan Tønseth har bestilt dette fra Honeywell, men de hadde for mange andre oppdrag slik at dette måtte utsettes til 2024.

Jan Tønseth takker for seg som brannvernansvarlig gjennom mange år og han gir i 2024 stafettpinne videre til Per Kristian Moe.

## Miljøkomiteen

Lise og Wenche fra henholdsvis nr. 17 og 15 har gjort et flott arbeid også i år med å stelle med bedene foran garasjeporten og planter i krukkene foran inngangene.

## Sosiale arrangementer

### Sommerfest

31. august var det sommerfest, der grillen stod klar på ballplassen og alle kunne ta med seg noe å legge på grillen. 15-20 beboere var samlet for en hyggelig ettermiddag og gode samtaler. Styret har imidlertid sett at det kan være mer hyggelig å flytte sommerfesten til juni-måned, grunnet værforhold og kveldslys. Det vil derfor bli testet en tidligere sommerfest i 2024.

## Julegrantenning

Juletretenning ble gjennomført etter tradisjonen på første advent. Det var ca 15 beboere tilstede, og det ble julesang (med eget husorkester), og gode samtaler med pepperkaker og gløgg.

## Fremtidige planer

I løpet av 2024 skal fasaden males, helst før sommeren. Roar Smith, Trond Evensen og Svenja Kernstock jobber med dette prosjektet. Kapital innkalles (som tidligere vedtatt av årsmøtet) på våren 2024.

Senest på høsten 2024 begynner vi jobben med en utfyllende, flerårig vedlikeholdsplan. Brannvesenet krever at vi får tak i branntekniske tegninger for bygget. Dette har vært umulig å få tak i fra Veidekke, og enn så lenge har ikke kommunen svart på henvendelsen om dette. Dette – og nye gjennomganger av brannvern og nødvendige tiltak – vil ha prioritet i 2024 til vi har et bedre brannvern på plass.



## 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

Driftskostnadene er betydelig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak opptak av lån for sameiet samt større økning av vann- og avløpsgebyr fra kommunen som ikke var kjent da budsjettet ble laget.

### 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 -173 583.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -173 583. Styret iverksetter følgende tiltak for å få positiv arbeidskapital: Økning av felleskostnadene fra januar 2024, nytt låneopptak og kapitalinnkalling for fasademalingen.

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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000 til større vedlikehold som omfatter brannvern og tilhørende kontroll og utarbeiding av en flerårig vedlikeholdsplan. Fasademalingen som totalt vil komme på rundt 1,5 MNOK vil bli finansiert gjennom en kapitalinnkreving fordelt etter eiebrøk. Finanseringen av fremtidig vedlikehold vil bli tatt opp på årsmøte så snart en grundig gjennomarbeidet vedlikeholdsplan er fremlagt.

### Kommunale avgifter i Asker kommune

Avgiftene fra Asker kommune ble denne gangen varslet økt tidligere enn sist, slik at budsjettet hensyntar denne økningen på gjennomsnittlig 32%. Felleskostnadene økte tilsvarende fra 1. januar 2024.

### 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 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstad Panorama Boligsameie.

### Lån

Åstad Panorama Boligsameie har lån i OBOS Banken (frem til mars 2024). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på kapitalinnkalling av felleskostnadene i 2024:

Det ble vedtatt kapitalinnkalling på ekstraordinært årsmøte 20.12.2023 og gjennomført 01.03.2024. Det ble også vedtatt at kostnaden for maling av fasade vil bli kapitalinnkalling noe senere i vår 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 EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD 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,



## **BDO**

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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 0MBWQ-W06BX-ETQZ0-LMLDC-A3TME-KW8QQ



## EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA ORG.NR. 992 377 437, KUNDENR. 5828

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 964 246	2 366 448	1 980 000	2 427 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 964 246</b>	<b>2 366 448</b>	<b>1 980 000</b>	<b>2 427 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 928	-7 268	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-94 110	-90 478	-97 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-9 625	-6 606	-62 000	-62 000
Drift og vedlikehold	7	-6 347 395	-938 730	-390 000	-550 000
Forsikringer		-179 936	-144 712	-140 000	-240 000
Kommunale avgifter	8	-444 427	-281 841	-332 000	-571 500
Garasjer	9	-2 500	-2 000	-2 000	-2 000
Energi/fyring	10	-321 508	-306 587	-470 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 182	-138 861	-142 000	-166 000
Andre driftskostnader	11	-293 225	-261 953	-263 500	-295 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 940 705</b>	<b>-2 258 906</b>	<b>-1 991 500</b>	<b>-2 480 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 976 459</b>	<b>107 542</b>	<b>-11 500</b>	<b>-53 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 702	1 454	0	0
Finanskostnader	13	-259 552	0	0	-429 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-249 850</b>	<b>1 454</b>	<b>0</b>	<b>-429 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 226 309</b>	<b>108 996</b>	<b>-11 500</b>	<b>-482 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	52 727		
Fra opptjent egenkapital		-52 726	0		
Udekket tap		-6 173 583	0		
Reduksjon udekket tap		0	56 269		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		204	189
Kundefordringer		51 498	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 753	237 766
Driftskonto OBOS-banken		91 969	62 382
Sparekonto OBOS-banken		2 007	1 954
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>235 430</b>	<b>302 291</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>235 430</b>	<b>302 291</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	52 727
Udekket tap	14	-6 173 583	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 173 583</b>	<b>52 727</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 000 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 388	29 821
Leverandørgjeld		334 593	219 743
Påløpte renter		38 032	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>409 013</b>	<b>249 564</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>235 430</b>	<b>302 291</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 28.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Åstad Panorama

Svenja Kernstock

Trond Evensen

Bjørnar Urhamar

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 546 212
Varmtvann	174 132
Kabel-TV	143 208
Garasjeleie	62 366
Gass	45 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 971 518</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-7 272
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 964 246</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 928.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 625</b>

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

Multiconsult Norge AS	-652 731
Ing. Erik Jonson AS	-53 157
Isotak Bygg AS, Follo Tak og vedlikehold, MMK Blikk AS	-164 084
Advokat Beate Vesterås AS, Eiendomsadvokat 1, Eva M Johnsen	-207 103
Inox Glass AS	-477 884
Protan Entreprenør AS	-4 278 723
Byggmester Trond Myhre AS	-2 209 928
Malermesterfirma Meyer-Mørch AS	-144 079
Andersen AS autorisert rørlegger	-5 058
Refundert seksjonseieres egen skaderehab, erstattet tapt leie	-465 053
Refusjoner	2 971 550
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 686 249</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-47 048
Drift/vedlikehold VVS	-67 744
Drift/vedlikehold elektro	-7 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 659
Drift/vedlikehold heisanlegg	-270 010
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 600
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 347 395</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-329 037
Renovasjonsavgift	-115 390
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-444 427</b>

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Parkeringsplass, leie Aastad Impulssenter	-2 500
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-2 500</b>

**SUM PARKERINGSPLASSER****-2 500****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-202 993
Andre fyringskostnader	-118 515
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-321 508</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-841
Container	-3 838
Driftsmateriell	-2 610
Lyspærer og sikringer	-5 376
Vaktmestertjenester	-105 465
Renhold ved firmaer	-114 353
Snørydding	-43 510
Andre fremmede tjenester	-978
Andre kontorkostnader	-2 632
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 720
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-6 043
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-293 225</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	289
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 702</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-259 552
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-259 552</b>

**NOTE: 14 UDEKKET TAP/NEGATIV ARBEIDSKAPITAL**

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, forsikringsutbetaling og refusjon fra leverandører.

Selskapet har negativ arbeidskapital pr. 31.12.2023. Styret iverksetter følgende tiltak for å få positiv arbeidskapital: Økning av felleskostnadene fra januar 2024, nytt låneopptak og kapitalinnkalling for fasademalingen.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-6 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 000 000</b>



## 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 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 5828 Selskapsnavn: Åstad Panorama Boligsameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Svenja Kernstock er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Kumle og Roar Smith er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Sofie Volden Jøldal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bård Larsen

**Sak 7 Valg av valgkomite**

Alexandra Buday og Trond Evensen er valgkomite

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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