



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 803 340  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor- Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### 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, 08.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 671 145	1 525 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 671 145</b>	<b>1 525 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	45 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 725	931
Annen driftskostnad		683 843	1 002 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>778 848</b>	<b>1 049 272</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>892 297</b>	<b>476 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 270	16 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 270</b>	<b>16 911</b>
Annen finanskostnad		76 870	71 459
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 870</b>	<b>71 459</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 600</b>	<b>-54 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		839 697	422 048
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 969	17 694
Sum varige driftsmidler		13 969	17 694
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 969	17 694
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 895	
Andre fordringer		111 578	98 884
Sum fordringer		160 473	98 884
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		797 224	751 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		797 224	751 451
Sum omløpsmidler		957 697	850 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>971 666</b>	<b>868 029</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		316 276	
Udekket tap			523 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>316 276</b>	<b>-523 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>316 276</b>	<b>-523 421</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		599 418	1 349 978
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>599 418</b>	<b>1 349 978</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>599 418</b>	<b>1 349 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 671	463
Leverandørgjeld		36 595	41 009
Annen kortsiktig gjeld		7 706	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 972</b>	<b>41 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>655 390</b>	<b>1 391 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>971 666</b>	<b>868 029</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366386

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 803 340  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor- Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### 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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 988 803 340  
SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 671 145	1 525 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 671 145</b>	<b>1 525 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	45 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 725	931
Annen driftskostnad		683 843	1 002 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>778 848</b>	<b>1 049 272</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>892 297</b>	<b>476 596</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 270	16 911
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 270</b>	<b>16 911</b>
Annen finanskostnad		76 870	71 459
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 870</b>	<b>71 459</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 600</b>	<b>-54 548</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		839 697	422 048
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>



Organisasjonsnr: 988 803 340  
SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		13 969	17 694
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 969	17 694
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48 895	
Andre fordringer		111 578	98 884
Sum fordringer		160 473	98 884
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		797 224	751 451
Sum omløpsmidler		957 697	850 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>971 666</b>	<b>868 029</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	316 276	
Udekket tap		523 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>316 276</b>	<b>-523 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>316 276</b>	<b>-523 421</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	599 418	1 349 978
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>599 418</b>	<b>1 349 978</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>599 418</b>	<b>1 349 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 671	463
Leverandørgjeld	36 595	41 009
Annen kortsiktig gjeld	7 706	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>55 972</b>	<b>41 472</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>655 390</b>	<b>1 391 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>971 666</b>	<b>868 029</b>



Organisasjonsnr: 988 803 340  
SAMEIET HAFRSFJORD 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. 1529

S/E Hafrsfjord Panorama



## Velkommen til årsmøte i S/E Hafrsfjord 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:

10. april 2024 kl. 18:00, Revheimsveien 126, 4043 Hafrsfjord.

### 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. 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. Utelys
8. Radon Problematikk
9. Sjøpølrom
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Hafrsfjord 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Halfdan Helgesen /Joakim Schrøder

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

### **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 7

## Utelys

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Det må gjøres en totalreovering av alle utelys

Dette kan gjøres på 3 måter

1. bytte alle lamper og å fikse alle synlige ledninger (Ikke sikkert at alt vil fungere)
2. Bytte alt av lamper, legge nye ledninger(krever graving og ny asfaltering)
3. Belyse områdene på en annen måte( dette krever også en del)

Estimert kostnad: 50 til 150 tusen , (støping, nye lys, ledninger, arbeidstimer)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utelys
- Mot Utelys

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. bytte alle lamper og å fikse alle synlige ledninger (Ikke sikkert at alt vil fungere)
2. 2. Bytte alt av lamper, legge nye ledninger(krever graving og ny asfaltering)
3. 3. Belyse områdene på en annen måte( dette krever også en del)

Sak 8

## Radon Problematikk

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Det må gjøres digital måling av alle enheter som er i kontakt med grunn og gjøres tiltak



Sak 9

## Søppelrom

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det har hoppet seg opp med søppel på de felles søppelrommene.

Forslag til vedtak

Lag en ordning som gjør at det ser greit ut for alle som bruker søppelrommene

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i årsmøte

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Simon-Matteus Skjoldevik  
Kandidaten har ett ønske om å være med i styret, har tidligere vært styreleder i et annet styre
- Velges i årsmøte

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Joakim Schrøder	Gamle Rytterstien 74
Styremedlem	Halfdan Helgesen	Gamle Rytterstien 78
Styremedlem	Wenche Brit Pedersen	Gamle Rytterstien 6
Styremedlem	Inga Sola	Gamle Rytterstien 4
Varamedlem	Malin Tjøstheim Kristensen	Gamle Rytterstien 72
Varamedlem	Vidar Krovik	Gamle Rytterstien 28

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [hafrsfjordpanorama@styrerommet.no](mailto:hafrsfjordpanorama@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om S/E Hafrsfjord Panorama

Sameiet består av 39 seksjoner.

S/E Hafrsfjord Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988803340, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

40 1237

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

S/E Hafrsfjord Panorama har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



S/E Hafrsfjord Panorama

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 901 725.



## 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 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 S/E Hafrsfjord Panorama.

### Lån

S/E Hafrsfjord Panorama har lån i OBOS Banken. OBOS01; annuitetslån med månedlig forfall. 147 terminer gjenstår. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettetert med 6 % økning for 2024.

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

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hafrsfjord Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hafrsfjord Panorama som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

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



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

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

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

Oslo, 14. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA ORG.NR. 988 803 340, KUNDENR. 1529

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 612 464	1 417 494	1 591 000	1 619 000
Ladeinntekter EL-bil		7 811	0	0	0
Andre inntekter	3	50 870	108 374	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 671 145</b>	<b>1 525 868</b>	<b>1 591 000</b>	<b>1 619 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-5 640	-9 870	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-39 998	-70 000	-80 000
Avskrivninger	12	-3 725	-931	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 500	-5 600	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 735	-76 658	-80 500	-84 130
Konsulenthonorar	7	-1 719	-18 240	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-121 603	-433 827	-343 200	-507 000
Forsikringer		-166 867	-146 914	-161 600	-183 553
Energi/fyring		-48 862	-59 567	-83 550	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 245	-228 941	-254 100	-225 120
Andre driftskostnader	9	-10 812	-31 057	-43 000	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-778 848</b>	<b>-1 049 272</b>	<b>-1 066 420</b>	<b>-1 202 083</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>892 297</b>	<b>476 596</b>	<b>524 580</b>	<b>416 917</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 270	16 911	0	0
Finanskostnader	11	-76 870	-71 459	-77 000	-51 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-52 600</b>	<b>-54 548</b>	<b>-77 000</b>	<b>-51 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>839 697</b>	<b>422 048</b>	<b>447 580</b>	<b>365 917</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		316 276	0		
Reduksjon udekket tap		523 421	422 048		





## SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA ORG.NR. 988 803 340, KUNDENR. 1529

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	13 969	17 694
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 969</b>	<b>17 694</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		159	1
Kundefordringer		48 895	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 649	64 114
Andre kortsiktige fordringer	13	2 702	0
Energiavregning	15	46 069	34 770
Driftskonto OBOS-banken		635 274	593 765
Sparekonto OBOS-banken		161 949	157 686
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>957 697</b>	<b>850 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>971 666</b>	<b>868 029</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		316 276	0
Udekket tap		0	-523 421
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>316 276</b>	<b>-523 421</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	599 418	1 349 978
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>599 418</b>	<b>1 349 978</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 706	0
Leverandørgjeld		36 595	41 009
Påløpte renter		4 173	463
Påløpte avdrag		7 498	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 972</b>	<b>41 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>971 666</b>	<b>868 029</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 01.03.2024  
Styret i Sameiet Hafrsfjord Panorama

Joakim Schrøder /s/

Halfdan Helgesen /s/

Wenche Brit Pedersen /s/

Inga Sola /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 369 572
Kabel-TV	242 892
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 612 464</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Smartly, utkjøp infrastruktur lading	48 860
Nøkler	2 010
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>50 870</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 719</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 154
Drift/vedlikehold VVS	-7 608
Drift/vedlikehold elektro	-9 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 549
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 003
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 397
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-643
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-121 603</b>

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

Lokalleie	-800
Container	-3 449
Andre fremmede tjenester	-3 110
Trykksaker	-45
Andre kontorkostnader	-214
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-3 155
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-10 812</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 263
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	346
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 136
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 270</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 816
Renter på leverandørgjeld	-53
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-76 870</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**



Hjertemaskin		
Tilgang 2022	18 625	
Avskrevet tidligere	-931	
Avskrevet i år	-3 725	
		13 969
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>13 969</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-3 725</b>
--------------------------------	--	---------------

#### NOTE: 13

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Smartly, strøm el-bil desember, utbetalt 2024		2 702
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>2 702</b>

#### NOTE: 14

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	312 631	
Nedbetalt i år	187 369	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 260 000	
Nedbetalt tidligere	97 391	
Nedbetalt i år	563 191	

-599 418

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-599 418</b>
------------------------------------	--	-----------------

#### NOTE: 15

##### ENERGIAVREGNING

###### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-5 200
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>-5 200</b>

###### KOSTNADER

Fjernvarme		12 892
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>12 892</b>

Uoppgjorte avregninger		38 377
------------------------	--	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>46 069</b>
----------------------------	--	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir





krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87904179. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1529 Selskapsnavn: S/E Hafrsfjord 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](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.