



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 776 943
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bjørn Tore Lehn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 561 789	2 389 974
Sum inntekter		2 561 789	2 389 973
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	85 575	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 428 552	1 339 236
Sum kostnader		2 514 127	1 339 235
Driftsresultat		47 662	1 050 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		383	816
Sum finansinntekter		383	816
Netto finans		383	816
Ordinært resultat før skattekostnad		48 045	1 051 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 045	1 051 554
Årsresultat		48 045	1 051 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	48 045	1 051 554
Sum overføringer og disponeringer		48 045	1 051 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	10	250 000	0
Sum varige driftsmidler		250 000	0
Sum anleggsmidler		250 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 970	14 031
Andre fordringer		124 345	25 422
Sum fordringer		135 315	39 453
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 999	1 135 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 999	1 135 955
Sum omløpsmidler		1 254 314	1 175 407
SUM EIENDELER		1 504 314	1 175 407
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 099 600	1 051 554
Sum opptjent egenkapital		1 099 600	1 051 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		1 099 600	1 051 554
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 645	120 556
Annen kortsiktig gjeld		230 069	3 297
Sum kortsiktig gjeld		404 714	123 853
Sum gjeld		404 714	123 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 504 314	1 175 407



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 319143

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 776 943
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bjørn Tore Lehn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 924 776 943
GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 561 789	2 389 974
Sum inntekter		2 561 789	2 389 973
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	85 575	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 428 552	1 339 236
Sum kostnader		2 514 127	1 339 235
Driftsresultat		47 662	1 050 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		383	816
Sum finansinntekter		383	816
Netto finans		383	816
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 045	1 051 554
Årsresultat		48 045	1 051 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	48 045	1 051 554
Sum overføringer og disponeringer		48 045	1 051 554



Organisasjonsnr: 924 776 943
GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	10	250 000	0
Sum varige driftsmidler		250 000	0
Sum anleggsmidler		250 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 970	14 031
Andre fordringer		124 345	25 422
Sum fordringer		135 315	39 453
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 999	1 135 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 999	1 135 955
Sum omløpsmidler		1 254 314	1 175 407
SUM EIENDELER		1 504 314	1 175 407
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 099 600	1 051 554
Sum opptjent egenkapital		1 099 600	1 051 554
Sum egenkapital		1 099 600	1 051 554
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 645	120 556
Annen kortsiktig gjeld		230 069	3 297
Sum kortsiktig gjeld		404 714	123 853



Sum gjeld	404 714	123 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 504 314	1 175 407



Organisasjonsnr: 924 776 943
GARDERTOPPEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Til årsmøtet i Gardertoppen Panorama Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gardertoppen Panorama Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 48 045. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 6. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Gardertoppen Panorama boligsameie - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bjørn Tore Lehn, Garderveien 104
Styremedlem, Sveinung Austefjord, Garderveien 106
Styremedlem, Per Martin Ødegård, Garderveien 106
Varamedlem, Berit Faller, Garderveien 104
Varamedlem, Arne Arnesen, Garderveien 100 B
Varamedlem, Magnus Lillemo, Garderveien 100 A

Selskapsinformasjon

Gardertoppen Panorama boligsameie har organisasjonsnummer 924776943

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 924776943.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Gardertoppen Panorama boligsameie , 924776943.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiet, eiendommen og bygningene

Gardertoppen Panorama boligsameie ble stiftet 30.01.2020.

Sameiet består av 54 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger med adressene Garderveien 100 A, B, 102 - 106.

Eiendommen har gnr 420, bnr 18 i Lillestrøm kommune kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 11.05.2021 har styret avholdt 2 ordinære møter og ellers gjennomført telefonmøter, korte fysiske møter utendørs for behandling av rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Det er sendt ut informasjon via epost
- Bomiljø – trafikkforhold
 - Styret jobber fortsatt med kommunen for å få stengt Garderveien for gjennomkjøring (kun kjøring til eiendommene fra Hellesletta til Gamle Fetvei) for å forbedre trafikkforholdene.
 - Vi jobber også med en avtale om et areal for gjesteparkering.
- Omsetning av boliger
 - Det har i det siste året blitt solgt flere leiligheter. Vi har nå ingen usolgte boliger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 47 662 og et positivt årsresultat på kr 48 045.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kostnader til energi/fyring har vært betydelig høyere enn budsjettet.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2021 kr 849 600.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.03.2022.

Forsikringer



Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 21009429. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemvakttelefon 915 02300 benyttes.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaklinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Kabel-TV og bredbånd

Homenet

Homenet leverer bredbånd til alle enheter og kontaktes dersom man ønsker å gjøre endringer i tjenester levert av de. Gjennom Homenets infrastruktur kan man om ønskelig bestille og benytte tv-tjenester fra følgende leverandører:

- Allente (tidligere Viasat og Canal Digital Parabol)
- RikstV



Ved flytting skal hovedruter i fordelerskap og trådløsruter fra Homenet stå igjen i boligen.

Parkering og lading av bil

Sameiet har 68 parkeringsplasser for biler i garasjeanlegget og pr. 31.12.2021 4 MC-plasser, hvorav

- 62 eies av beboerne.
 - 6 gjesteplasser hvorav en er HC/gjesteplass.
 - 4 MC-plasser leies ut til beboerne (1-2 plasser tilkommer i 2022).
- 28 parkeringsplasser har beboereide ladestasjoner.
- Ved behov for ladestasjon, bestilles dette via styret.
Det koster 34.000,-. Som dekker sameiets forskuttering på infrastruktur, årlig service og oppfølging. Forbruk faktureres den enkelte eier hvert halvår etter forbruk. Det blir beregnet snittpris for perioden uten påslag og utføres av styret.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Vaktmesterdrift AS om vaktmestertjeneste.

Ekstra nøkler kan bestilles ved å oppgi nøkkelnummer og antall til styret, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Vaktmesterdrift AS.

Sameiet har også vedlikeholdsavtaler på alt teknisk anlegg.

Styret kan kontaktes direkte, men primært via e-post gardertoppen@gmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 519 648	2 084 312	2 332 000	2 330 600
Andre inntekter	2	42 141	305 662	0	0
Sum inntekter		2 561 789	2 389 973	2 332 000	2 330 600
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	10 575	0	7 750	10 575
Styrehonorar	4	75 000	0	64 800	75 000
Revisjonshonorar	4	5 075	0	6 000	5 200
Forretningsførerhonorar		92 160	75 000	91 000	94 832
Konsulentjenester	5	29 113	21 375	55 000	29 000
Drift og vedlikehold	6	719 177	454 300	660 000	415 000
Forsikringer		76 299	61 111	162 000	80 000
Kommunale avgifter		508 809	428 962	621 000	580 000
Energi/fyring	7	924 133	248 194	400 000	823 000
Kabel-TV og bredbånd	8	45 506	31 872	45 000	45 000
Andre driftskostnader	9	28 280	18 422	23 500	9 400
Sum kostnader		2 514 127	1 339 235	2 136 050	2 167 007
Driftsresultat		47 662	1 050 738	195 950	163 593
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		383	816	0	0
Sum finansposter		383	816	0	0
Årets resultat		48 045	1 051 554	195 950	163 593
Overført til/fra egenkapital	11	48 045	1 051 554	0	0
Sum disponering		48 045	1 051 554	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	250 000	0
Sum anleggsmidler		250 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 970	14 031
Kortsiktige fordringer		36 986	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 359	25 422
Bank		1 118 999	1 135 955
Sum omløpsmidler		1 254 314	1 175 407
SUM EIENDELER		1 504 314	1 175 407
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	1 099 600	1 051 554
Sum egenkapital		1 099 600	1 051 554
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		22 539	3 297
Leverandørgjeld		174 645	120 556
Annen kortsiktig gjeld		207 530	0
Sum kortsiktig gjeld		404 714	123 853
Sum gjeld		404 714	123 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 504 314	1 175 407

Styret i Gardertoppen Panorama boligsameie

Bjørn Tore Lehn
Styreleder

Sveinung Austefjord
Styremedlem

Per Martin Ødegård
Styremedlem

5076 Gardertoppen Panorama boligsameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 207 078	1 840 780
Garasje	76 120	61 700
Installering av El-bil lader	138 000	0
Montering av elbil-ladere	0	146 353
Kabel-TV/bredbånd	44 657	35 479
Parkeringsplasser/Carport	3 674	0
Andre Leieinntekter	50 119	0
Sum	2 519 648	2 084 312

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	42 141	305 662
Sum	42 141	305 662

Andre inntekter gjelder oppstartskapital.



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	10 575	0
Sum	10 575	0

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	75 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 075	0
Sum	80 075	0

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	21 375
Vedlikeholdsplan/HMS	21 375	0
Andre forvaltningstjenester	7 738	0
Sum	29 113	21 375

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	4 969	0
Vedlikehold VVS	72 051	0
Vedlikehold elektro	117 250	0
Heiskostnader	72 914	48 628
Vedlikehold garasjer	112 467	142 228
Vedlikehold ventilasjon	61 159	58 750
Brannsikring	78 188	66 832
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Vaktmestertjenester	75 143	50 164
Renholdstjenester	115 036	87 699
Sum	719 177	454 300



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	920 799	247 021
Strøm El bil	3 334	1 172
Sum	924 133	248 194

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	45 506	31 872
Sum	45 506	31 872

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader lokaler	144	0
Verktøy og redskaper	1 559	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	2 288	0
Nøkler, låser og skilt	21 413	7 344
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	1 759
Andre kontorkostnader	0	2 250
IT-Kostnader	0	4 990
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 876	2 079
Sum	28 280	18 422

Note 10 - Andre anleggsmidler

	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	250 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	250 000

Antatt levetid i år :



NOTER

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	1 051 554	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	48 045	1 051 554
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 099 600	1 051 554
Annen egenkapital 31.12	1 099 600	1 051 554
Sum egenkapital 31.12	1 099 600	1 051 554

Note 12 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	1 051 554	0
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	48 045	1 051 554
Kjøp/salg anleggsmidler	-250 000	0
B. Årets endringer arbeidskapital	-201 955	1 051 554
C. Arbeidskapital 31.12	849 600	1 051 554
Omløpsmidler	1 254 314	1 175 407
- Kortsiktig gjeld	404 714	123 853
= Arbeidskapital 31.12	849 600	1 051 554



Resultat og balanse med noter for Gardertoppen Panorama boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gardertoppen Panorama boligsameie

Styreleder	Bjørn Tore Lehn (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Per Martin Ødegård (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Sveinung Austefjord (sign.)	05.04.2022



Til årsmøtet i Gardertoppen Panorama Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gardertoppen Panorama Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 48 045. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 6. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 519 648	2 084 312	2 332 000	2 330 600
Andre inntekter	2	42 141	305 662	0	0
Sum inntekter		2 561 789	2 389 973	2 332 000	2 330 600
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	10 575	0	7 750	10 575
Styrehonorar	4	75 000	0	64 800	75 000
Revisjonshonorar	4	5 075	0	6 000	5 200
Forretningsførerhonorar		92 160	75 000	91 000	94 832
Konsulentjenester	5	29 113	21 375	55 000	29 000
Drift og vedlikehold	6	719 177	454 300	660 000	415 000
Forsikringer		76 299	61 111	162 000	80 000
Kommunale avgifter		508 809	428 962	621 000	580 000
Energi/fyring	7	924 133	248 194	400 000	823 000
Kabel-TV og bredbånd	8	45 506	31 872	45 000	45 000
Andre driftskostnader	9	28 280	18 422	23 500	9 400
Sum kostnader		2 514 127	1 339 235	2 136 050	2 167 007
Driftsresultat		47 662	1 050 738	195 950	163 593
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		383	816	0	0
Sum finansposter		383	816	0	0
Årets resultat		48 045	1 051 554	195 950	163 593
Overført til/fra egenkapital	11	48 045	1 051 554	0	0
Sum disponering		48 045	1 051 554	0	0

5076 Gardertoppen Panorama boligsameie



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	250 000	0
Sum anleggsmidler		250 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 970	14 031
Kortsiktige fordringer		36 986	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 359	25 422
Bank		1 118 999	1 135 955
Sum omløpsmidler		1 254 314	1 175 407
SUM EIENDELER		1 504 314	1 175 407
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	1 099 600	1 051 554
Sum egenkapital		1 099 600	1 051 554
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		22 539	3 297
Leverandørgjeld		174 645	120 556
Annen kortsiktig gjeld		207 530	0
Sum kortsiktig gjeld		404 714	123 853
Sum gjeld		404 714	123 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 504 314	1 175 407

Styret i Gardertoppen Panorama boligsameie

Bjørn Tore Lehn
Styreleder

Sveinung Austefjord
Styremedlem

Per Martin Ødegård
Styremedlem

5076 Gardertoppen Panorama boligsameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 207 078	1 840 780
Garasje	76 120	61 700
Installering av El-bil lader	138 000	0
Montering av elbil-ladere	0	146 353
Kabel-TV/bredbånd	44 657	35 479
Parkeringsplasser/Carport	3 674	0
Andre Leieinntekter	50 119	0
Sum	2 519 648	2 084 312

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	42 141	305 662
Sum	42 141	305 662

Andre inntekter gjelder oppstartskapital.



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	10 575	0
Sum	10 575	0

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	75 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 075	0
Sum	80 075	0

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	21 375
Vedlikeholdsplan/HMS	21 375	0
Andre forvaltningstjenester	7 738	0
Sum	29 113	21 375

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	4 969	0
Vedlikehold VVS	72 051	0
Vedlikehold elektro	117 250	0
Heiskostnader	72 914	48 628
Vedlikehold garasjer	112 467	142 228
Vedlikehold ventilasjon	61 159	58 750
Brannsikring	78 188	66 832
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Vaktmestertjenester	75 143	50 164
Renholdstjenester	115 036	87 699
Sum	719 177	454 300



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	920 799	247 021
Strøm El bil	3 334	1 172
Sum	924 133	248 194

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	45 506	31 872
Sum	45 506	31 872

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader lokaler	144	0
Verktøy og redskaper	1 559	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	2 288	0
Nøkler, låser og skilt	21 413	7 344
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	1 759
Andre kontorkostnader	0	2 250
IT-Kostnader	0	4 990
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 876	2 079
Sum	28 280	18 422

Note 10 - Andre anleggsmidler

	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	250 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	250 000

Antatt levetid i år :



NOTER

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	1 051 554	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	48 045	1 051 554
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 099 600	1 051 554
Annen egenkapital 31.12	1 099 600	1 051 554
Sum egenkapital 31.12	1 099 600	1 051 554

Note 12 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	1 051 554	0
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	48 045	1 051 554
Kjøp/salg anleggsmidler	-250 000	0
B. Årets endringer arbeidskapital	-201 955	1 051 554
C. Arbeidskapital 31.12	849 600	1 051 554
Omløpsmidler	1 254 314	1 175 407
- Kortsiktig gjeld	404 714	123 853
= Arbeidskapital 31.12	849 600	1 051 554



Resultat og balanse med noter for Gardertoppen Panorama boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gardertoppen Panorama boligsameie

Styreleder	Bjørn Tore Lehn (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Per Martin Ødegård (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Sveinung Austefjord (sign.)	05.04.2022