



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 139
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 922791139

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 581 569	3 429 205
Sum inntekter		3 581 569	3 429 205
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 005	4 585
Annen driftskostnad		3 505 649	3 306 380
Sum kostnader		3 744 854	3 482 115
Driftsresultat		-163 285	-52 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 182	8 897
Sum finansinntekter		5 182	8 897
Annen finanskostnad			147
Sum finanskostnader		0	147
Netto finans		5 182	8 750
Resultat før skattekostnad		-158 103	-44 160
Årsresultat		-158 103	-44 160
Totalresultat		-158 103	-44 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 103	-44 160
Sum overføringer og disponeringer		-158 103	-44 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 445	72 450
Sum varige driftsmidler		61 445	72 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 445	72 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		104 120	45 509
Andre fordringer		31 661	36 589
Sum fordringer		135 782	82 098
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 495	967 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 495	967 054
Sum omløpsmidler		680 277	1 049 152
SUM EIENDELER		741 722	1 121 602

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		583 006	741 110
Sum opptjent egenkapital		583 006	741 110
Sum egenkapital		583 006	741 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 997	365 283
Annen kortsiktig gjeld		21 719	15 210
Sum kortsiktig gjeld		158 715	380 493
Sum gjeld		158 715	380 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		741 722	1 121 602



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398645

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 139
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 581 569	3 429 205
Sum inntekter		3 581 569	3 429 205
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 005	4 585
Annen driftskostnad		3 505 649	3 306 380
Sum kostnader		3 744 854	3 482 115
Driftsresultat		-163 285	-52 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 182	8 897
Sum finansinntekter		5 182	8 897
Annen finanskostnad			147
Sum finanskostnader		0	147
Netto finans		5 182	8 750
Resultat før skattekostnad		-158 103	-44 160
Årsresultat		-158 103	-44 160
Totalresultat		-158 103	-44 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 103	-44 160
Sum overføringer og disponeringer		-158 103	-44 160



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		61 445	72 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		61 445	72 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		104 120	45 509
Andre fordringer			
		31 661	36 589
Sum fordringer		135 782	82 098
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		544 495	967 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		544 495	967 054
Sum omløpsmidler		680 277	1 049 152
SUM EIENDELER		741 722	1 121 602
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	583 006	741 110
Sum opptjent egenkapital	583 006	741 110
Sum egenkapital	583 006	741 110
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	136 997	365 283
Annen kortsiktig gjeld	21 719	15 210
Sum kortsiktig gjeld	158 715	380 493
Sum gjeld	158 715	380 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	741 722	1 121 602



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

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 2025

Innkalling

S.nr. 2105

HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 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 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2105>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Morten Kolstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Petter Aarnes og Per Arne Frantzen 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

3 av 18



b) Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket inn ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.

Vedlegg

1. Revisors beretning.pdf
2. Regnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 150 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ber om sameies tillit til å fortsette med de samme medlemmene som i 2024. Situasjonen med utbygger er fremdeles svært utfordrende og den erfaring og kunnskap styret har ervervet i disse sakene er krevende for nye både og forstå og sette seg inn i.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Morten Kolstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne-Kamilla Daleng Hovland



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Dürbeck
- Martine Barheim Walde

Valg av 2 valgkomite medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite medlem:

- Øivind Sæther
- Øystein Løndalen



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Jan Morten Kolstad, Toppen 7

Styremedlem: Hanne-Kamilla Daleng Hovland, Toppen 1/flyttet til Oppegård

Styremedlem: Anne Berger Sørli, Toppen 1

Styremedlem: Arild Tømmerås, Toppen 3

Styremedlem: Johannes Morken, Toppen 7

Varamedlem: Kari Dürbeck, Toppen 9

Varamedlem: Martine Barheim Walde, Toppen 7

Valgkomiteen

Otto Jerstad, Toppen 1

Mette Synnøve Korsrud, Toppen 3

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig og viktig informasjon.

Generelle opplysninger om Haneborgåsen Panorama 1 Bs

Sameiet består av 59 seksjoner.

Haneborgåsen Panorama 1 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922791139, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer: 107/2897

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Haneborgåsen Panorama 1 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Guro Hønsen Brandt.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Styrets løpende arbeid

I 2024 har styret avholdt 12 møter og behandlet vanlige styresaker, som

- Budsjett og regnskap
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).



- Løpende vedlikehold og service.
- Inngått serviceavtale for ventilasjon, sprinkler, varme og sanitæranlegg.
- Iverksatt utleie av p-plass og smale felt i garasjen etter årsmøtets endring av vedtektene.
- Iverksatt endring av vedtekter om fordeling av kostnader renovasjon og internett.
- Avholdt informasjonsmøte før digitalt årsmøte og informasjonsmøte i november om bla. Reklamasjonssaker.
- Vedtatt månedlig fakturering vann, varme og avløp, i stedet for årlig avregning. Iverksatt 2025.
- Avholdt dugnad. Da ble også trappehus og vinduer i oppgang vasket.
- Ryddet felles bodrom for private gjenstander og fjernet eierløse sykler fra sykkelrommet.
- Avholdt julegrantenning med musikk og servering
- Utplassert blomsterkasse for å sperre for innkjøring til gjesteplasser i enden av bygg C. Styret ber om at sperringen respekteres, også når blomsterkassen er innendørs. All kjøring til og fra gjesteplasser skal skje gjennom garasjen. Foran blokkene skal det være så lite trafikk som mulig.

Styrets arbeid med større reklamasjonssaker

I årsrapporten for 2023 ble det under «Fremtidige planer» ført opp: «Avslutte reklamasjonssaker med utbygger.» Den fremtiden er dessverre ennå ikke kommet. Styret ser frem til den dagen.

Året 2024 startet med enighet mellom oss og utbygger (HU)/entreprenør ØMF om å at ytterligere teglvegger skulle åpnes for kontroll av rådgivningsselskapet Opak, for å undersøke om alle vegger hadde de samme alvorlige avvik som de som ble kontrollert høsten 2023.

I januar 2024 ble nye teglvegger åpnet kontrollert. ØMF åpnet bygget, Opak kontrollerte. Kontrollen bekreftet alle alvorlige avvik fra kontroll høsten 2023, og den dokumenterte ytterligere alvorlige avvik. Styret ved advokat oversendte den 15.2.2024 HU og ØMF den siste i serien rapporter fra Opak.

ØMF har svart på rapporten i all hovedsak ved å hevde at funnene er foreldet. Styret har brukt store ressurser av eget arbeid og ved advokat for å tilbakevise det. HU har forsøkt å stille seg på siden av dialogen mellom ØMF og styret, en posisjon styret og vår advokat mener ikke holder. HU er selger av leilighetene og har vært løpende orientert om reklamasjonene.

Ved utgangen av 2024 hadde ØMF varslet, men ikke levert, en faglig konsulentrapport som svarer på Opaks rapport. Denne er etterlyst flere ganger, også i 2025. Styrets advokat har understreket behovet for fremdrift.

Styret ved advokat sendte 18.10.2024 HU, ØMF og øvrige motparter et «5.2. varsel» - et varsel om mulige rettslige skritt, etter paragraf 5.2. i Tvisteloven. Den 19.10.2024 orienterte styret alle seksjonseiere om varselet. Varselet var tema på informasjonsmøtet 6.11.2024.

Styret har fortløpende oversendt alle Opaks rapporter til seksjonseierne. Styret har opplyst at dette er sentral informasjon som seksjonseierne plikter å opplyse om i eventuelle salgsprosesser. Alle Opak-rapporter ligger på Vibbo under temaet «Reklamasjoner og Opak-rapporter mv.»

Flere øvrige uavklarte reklamasjonssaker er ikke kommet videre grunnet venting på ØMF. Styrets advokat oversendte 10. april 2024 våre motparter SINTEFs rapport, som styret har fått utarbeidet, som dokumenterer vesentlige avvik ved ventilasjonsanlegget i garasjen.

ØMF har lovet å utbedre betongtrapper foran oppgang 7 og 9 og utbedre beslag over takrenner for å hindre vann på avveier. Dette er lovet gjort våren 2025. Styret har påpekt våre krav til utbedringen.



Til årsmøtet i Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 158 103. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

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
Vedlegg 1
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 28. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlige avvik

Styrehonorar avviker mot budsjett på grunn av en kompensasjon til styremedlem for frikjøp av tid i forbindelse med reklamasjonssak på 50 000,-. Selve styrehonoraret i perioden er på 150 000,-. Konsulenthonorar avviker fra budsjett på bakgrunn av bistand fra advokat og eksterne faglige rådgivere i forbindelse med reklamasjonssak og er den viktigste årsaken til et svakt resultat.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 521 562,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Konsulenthonorar er budsjettet høyt på grunn av pågående sak og bistand fra advokat.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnadene i 2025. Det er også foretatt justeringer i forbindelse med endring i avregningsmetode for forbruk av vann og varme fra 2025, dette etterskudds faktureres den enkelte uten a-konto.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 791 139, KUNDENR. 2105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 581 568	3 140 520	3 582 000	4 016 000
Ladeinntekter EL-bil		0	147 040	0	0
Andre inntekter	3	1	141 645	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 581 569	3 429 205	3 582 000	4 016 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	12	-11 005	-4 585	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 500	-9 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-106 775	-101 400	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-580 681	-476 491	-100 000	-600 000
Drift og vedlikehold	8	-451 410	-248 600	-314 000	-387 000
Forsikringer		-229 365	-214 356	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter		-851 406	-704 115	-839 000	-832 000
Energi/fyring	9	-501 585	-832 736	-878 000	-791 000
TV- anlegg/bredbånd		-323 195	-296 291	-320 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-450 106	-423 891	-446 899	-460 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 744 854	-3 482 115	-3 411 049	-3 998 000
DRIFTSRESULTAT		-163 285	-52 910	170 951	18 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 182	8 897	1 000	1 000
Finanskostnader		0	-147	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 182	8 750	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		-158 103	-44 160	171 951	19 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-158 103	-44 159		



HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 791 139, KUNDENR. 2105

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	61 445	72 450
SUM ANLEGGSMIDLER		61 445	72 450
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		104 120	45 509
Forskuddsbetalte kostnader		31 661	36 589
Driftskonto OBOS-banken		542 075	716 897
Sparekonto OBOS-banken		2 420	250 157
SUM OMLØPSMIDLER		680 277	1 049 152
SUM EIENDELER		741 722	1 121 602
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		583 006	741 110
SUM EGENKAPITAL		583 006	741 110
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 882	15 210
Leverandørgjeld		136 997	365 283
Energiavregning	13	7 837	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 715	380 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		741 722	1 121 602
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 13.03.2025

Styret i Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Jan Morten Kolstad /s/

Arild Tømmerås /s/

Johannes Morken/s/



Hanne-Kamilla Daleng Hovland /s/ Anne Berger Sørli /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	2 689 776
Akonto vann/avløp	459 900
Akonto oppvarming	419 868
Parkeringsplass 2	12 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 581 568

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	1

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2023/2024, og utbetalt med kr 150 000 som vedtatt på årsmøtet. 50 000,- er kompensasjon til styremedlem for frikjøp av arbeidstid i forbindelse med reklamasjonssak og vedtatt på styremøte.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-536 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
Refusjon forsikring IF	200 380
Tilleggstjenester, Opak A/S	-207 305
Tilleggstjenester, Sintef AS	-34 346
SUM KONSULENTHONORAR	-580 681

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 607
Drift/vedlikehold VVS	-14 161
Drift/vedlikehold elektro	-25 736
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 158
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 437
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 082
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 379
Kostnader dugnader	-975
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-451 410

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-167 929
Fjernvarme	-333 656
SUM ENERGI / FYRING	-501 585

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 875
Håndverktøy	-7 190
Annet driftsmateriale	-4 444
Vaktmestertjenester	-28 976



Renhold ved firmaer	-130 963
Snørydding	-89 194
Gressklipping	-75 872
Andre fremmede tjenester	-105 029
Kontingenter	-3 050
Gave, ikke fradragsberettiget	-523
Bank- og kortgebyr	-2 990
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 106

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 159
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINTEKTER	5 182

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

Tilgang 2023	77 035	
Avskrevet tidligere	-4 585	
	-11 005	
		61 445
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		61 445

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 005****NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

2.halvårlig energiavregning	-7 837
SUM ENERGIAVREGNING	-7 837

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 2105 Selskapsnavn: HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Morten Kolstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars Petter Aarnes og Per Arne Frantzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, egenkapitalen reduseres.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 150 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jan Morten Kolstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Hanne-Kamilla Daleng Hovland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kari Dürbeck

Martine Barheim Walde

Valgkomite medlem (kun 2 skal velges)

Øivind Sæther

Øystein Løndalen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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