



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 357 790	2 195 588
Sum inntekter		3 357 790	2 195 588
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 683 951	2 414 204
Sum kostnader		2 855 101	2 585 354
Driftsresultat		502 689	-389 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 049	543
Sum finansinntekter		2 049	543
Annen finanskostnad		29	
Sum finanskostnader		29	0
Netto finans		2 020	543
Ordinært resultat før skattekostnad		504 709	-389 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		504 709	-389 223
Årsresultat		504 709	-389 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		504 709	-389 223
Sum overføringer og disponeringer		504 709	-389 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 574	
Andre fordringer		383 073	238 967
Sum fordringer		417 647	238 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 347	501 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 347	501 552
Sum omløpsmidler		1 119 994	740 519
SUM EIENDELER		1 119 994	740 519

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		785 269	280 560
Sum opptjent egenkapital		785 269	280 560
Sum egenkapital		785 269	280 560
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		309 714	353 117
Annen kortsiktig gjeld		25 011	106 841
Sum kortsiktig gjeld		334 725	459 958
Sum gjeld		334 725	459 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 119 994	740 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473601

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 357 790	2 195 588
Sum inntekter		3 357 790	2 195 588
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 683 951	2 414 204
Sum kostnader		2 855 101	2 585 354
Driftsresultat		502 689	-389 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 049	543
Sum finansinntekter		2 049	543
Annen finanskostnad		29	
Sum finanskostnader		29	0
Netto finans		2 020	543
Ordinært resultat før skattekostnad		504 709	-389 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		504 709	-389 223
Årsresultat		504 709	-389 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		504 709	-389 223
Sum overføringer og disponeringer		504 709	-389 223



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 574	
Andre fordringer		383 073	238 967
Sum fordringer		417 647	238 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 347	501 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 347	501 552
Sum omløpsmidler		1 119 994	740 519
SUM EIENDELER		1 119 994	740 519
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		785 269	280 560
Sum opptjent egenkapital		785 269	280 560



Sum egenkapital	785 269	280 560
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	309 714	353 117
Annen kortsiktig gjeld	25 011	106 841
Sum kortsiktig gjeld	334 725	459 958
Sum gjeld	334 725	459 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 119 994	740 518



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

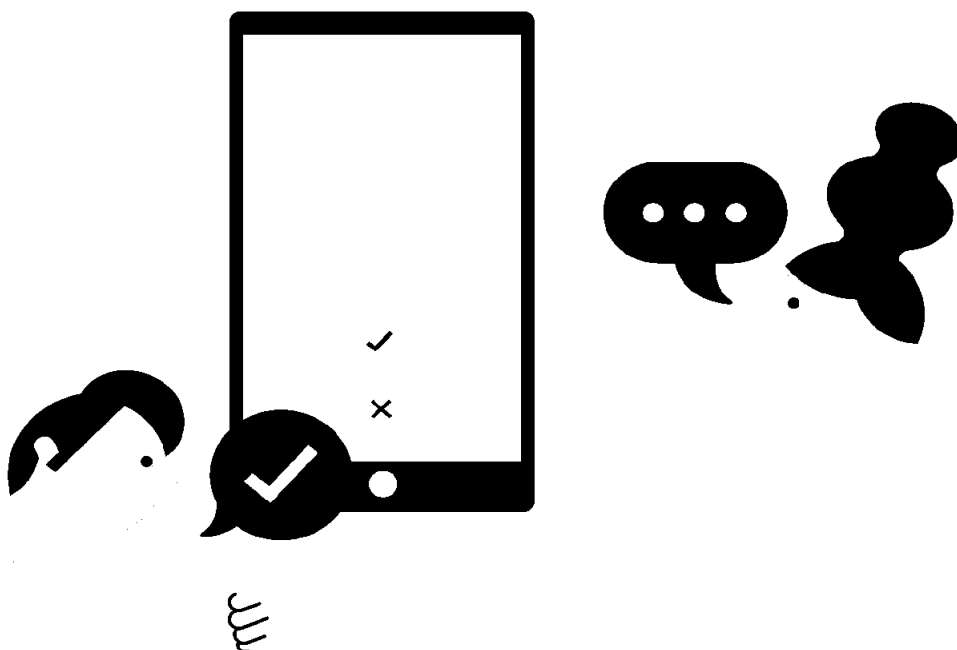
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Haneborgåsen Panorama 1 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 2105





Velkommen til årsmøte i Haneborgåsen Panorama 1 Bs

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 24. april kl. 00:00 og lukker 27. april kl. 00:00.

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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fremdrift av innglassing av terrasse iht tidligere forslag
6. Valg av revisor
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Haneborgåsen Panorama 1 Bs



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Audun Evertsen og Anne Margrete Hammer velges.

Sak 3

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 og årsregnskap 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Styrets innstilling

Styret har fremdeles mye arbeid med reklamasjoner og er i en innkjøringsfase før en driftsfase

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr.150.000,-

Sak 5

Fremdrift av innglassing av terrasse iht tidligere forslag

Forslag fremmet av:

Yngve Dalstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at det blir fremdrift i saken om innglassing av terrasser for de sameiere som ønsker dette. Vårt forslag er at Lumon AS tar oppdraget med å søke rette instanser og drive prosessen videre. Vi ønsker at de stiller på informasjonsmøtet for å klargjøre og besvare spørsmål.

Styrets innstilling

Styret anser at saken ikke er tilstrekkelig utredet for at sameiet kan anbefale årsmøtet å fatte vedtak i tråd med forslaget.

Viser til tilbakemelding fra Lørenskog kommune 01.04.2022:

«Vi kan anbefaler at sameiet/beboerens tar kontakt med Vindveggen Arkiteketer. Først og fremst er det viktig å finne ut om det er mulig å bygge inn hele eller deler av balkonger/terrasser uten at MUA blir dårligere, og at økning i BRA er innfor det som er tillatt for felt B11. Arkitekten må lage en beregning for å se om det er muligheter».

Felt B11 omfatter byggetrinn 1, 2 og 3 i Haneborgåsen Panorama. Styret bistår beboergruppen ved å innhente tilbud fra arkitekt og fremme saken for styrene BT2 og BT3.



Forslag til vedtak 1

Årsmøtet godkjenner at Lumon AS kan ta oppdraget for sameiet og søke rette instanser.

Forslag til vedtak 2

Styret anser at saken ikke er tilstrekkelig utredet for at sameiet kan anbefale årsmøtet å fatte vedtak i tråd med forslaget. Viser til tilbakemelding fra Lørenskog kommune 01.04.2022: «Vi kan anbefaler at sameiet/beboerens tar kontakt med Vindveggen Arkiteketer. Først og fremst er det viktig å finne ut om det er mulig å bygge inn hele eller deler av balkonger/terrasser uten at MUA blir dårligere, og at økning i BRA er innfor det som er tillatt for felt B11. Arkitekten må lage en beregning for å se om det er muligheter» Felt B11 omfatter byggetrinn 1, 2 og 3 i Haneborgåsen Panorama. Styret bistår beboergruppen ved å innhente tilbud fra arkitekt og fremme saken for styrene BT2 og BT3

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår BDO som ny revisor for sameiet.

Styrets innstilling

BDO velges som ny revisor for sameiet.

Forslag til vedtak

BDO velges som ny revisor for sameiet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Leder Jan Morten Kolstad er på valg

Styremedlem Otto Jerstad og Mette Korsrud går ut av styret etter endt valgperiode.

Innstilling

Leder Jan Morten Kolstad velges for 2 år

Styremedlemmer Hanne-Kamilla Dalseng Hovland og Kari Dürbeck velges for 2 år.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Morten Kolstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne-Kamilla Daleng Hovland
- Kari Dürbeck

Sak 8

Valgkomite

Foreslå kandidater til styret

Roller og kandidater

Valg av 1 komiteemedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komiteemedlem 1:

- Otto Jerstad

Valg av 1 komiteemedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komiteemedlem 2:

- Mette Korsrud



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært

Styret

Leder	Jan Morten Kolstad	Toppen 7
Styremedlem	Otto Jerstad	Toppen 1
Styremedlem	Mette Synnøve Korsrud	Toppen 3
Styremedlem	Anne Berger Sørli	Toppen 1
Styremedlem	Arild Tømmerås	Toppen 3
Varamedlem	Hanne-Kamilla Daleng Hovland	Toppen 1
Varamedlem	Johannes Morken	Toppen 7

Johannes Morken ble innvalgt på EO årsmøte 30.01.2023
Monica Lapadatu trakk seg som varamedlem sensommer 2022.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post haneborg.panorama1@gmail.com. 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 Haneborgåsen Panorama 1 Bs

Sameiet består av 60 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Styrets arbeid

I 2022 har styret avholdt 16 møter og behandlet vanlige styresaker, som:

- Budsjett og regnskap
- Regulering av felleskostnader



- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Etablert felles driftsavtaler for uteområdene med byggetrinn 2 og 3
- Byttet til ny forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning
- Implementert VIBBO som kommunikasjonsplattform
- OBOS Nøkkel, Installert elektronisk lås på inngangsdører og porter
- Installert kaldtvannsmåler i eierseksjonene.
- Gjennomført informasjonsmøte
- Avholdt ekstraordinært årsmøte om reseksjonering av P-kjeller
- Dugnad med vask av P-kjeller og planting av hekk
- Arrangert julekonsert med utsøkte artister
- Fulgt opp utbyggers forpliktelser i forhold rettsforliket
- Fulgt opp pågående saker ikke minst om fukt/vann både på forsiden og baksiden av blokkene og reklamert nye funn. Fulgt opp reklamasjon på ventilasjon i garasjen.
- Drift og forvaltning av ladesystemet
- Gjennomført energibesparende tiltak
- Oppfølging av sprekkdannelser etter sprenging

Fremtidige planer:

- Avslutte reklamasjonsaker med utbygger
- Utarbeide en vedlikeholdsplan for sameie
- Utvikle uteområdene sammen med byggetrinn 2 og 3
- Etablere månedlig fakturering av oppvarming, varmt og kaldt vann

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 785 269.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene er fremdeles høye.



Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haneborgåsen Panorama 1 Bs.

Lån

Haneborgåsen Panorama 1 Bs har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Felleskostnadene er redusert med 12,61 % fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 504 709. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten 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.

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

10 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
8 sv 21
Nettside: www.slm-revisjon.no

Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf
PrimeGlobal
Independent Accountants Firm

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

SIGNICAT



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 avviklet.

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, 14. april 2023
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
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

**PrimeGlobal**
Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf
an independent association of firms

11 av 21 Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 181 402	2 180 188	2 564 000	3 131 000
Andre inntekter	3	176 388	15 400	220 000	250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 357 790	2 195 588	2 784 000	3 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 125	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 386	-104 348	-107 375	-99 000
Konsulenthonorar	7	-57 623	-88 841	-20 000	-31 000
Kontingenter		-2 650	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-309 145	-555 648	-267 768	-291 600
Forsikringer		-175 846	-157 526	-186 770	-196 000
Kommunale avgifter	9	-600 227	-650 251	-750 000	-755 000
Energi/fyring	10	-718 129	-567 088	-635 000	-1 071 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 857	-250 616	-279 660	-297 000
Andre driftskostnader	11	-431 964	-32 712	-379 400	-377 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 855 101	-2 585 354	-2 803 123	-3 295 950
DRIFTSRESULTAT		502 689	-389 766	-19 123	85 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 049	543	0	1 000
Finanskostnader	13	-29	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 020	543	0	1 000
ÅRSRESULTAT		504 709	-389 223	-19 123	86 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		504 709	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-389 223		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		45 112	0
Kundefordringer		34 574	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 960	109 607
Andre kortsiktige fordringer	14	308 001	129 359
Driftskonto OBOS-banken		621 583	0
Sparekonto OBOS-banken		80 764	0
Innestående i andre banker		0	501 552
SUM OMLØPSMIDLER		1 119 994	740 518
SUM EIENDELER		1 119 994	740 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		785 269	280 560
SUM EGENKAPITAL		785 269	280 560
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 001	13 733
Leverandørgjeld		309 714	353 117
Avregninger felleskostnader		0	36 533
Annen kortsiktig gjeld	15	2 010	56 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		334 725	459 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 119 994	740 518
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 30.03.2023
Styret i Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Jan Morten Kolstad /s/

Otto Jerstad /s/

Mette Synnøve Korsrud /s/

Anne Berger Sørliie /s/

Arild Tømmerås /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader første halvår 2022 (BORI)	1 442 734
Felleskostnader andre halvår 2022	1 282 152
akonto oppvarming	196 020
akonto vann/avløp	130 692
Avsatt akonto oppvarming og vann/avløp	129 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 181 402

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	5 309
Fakturert ladeboks, administrering av ladetjenester	8 010
Ladeinntekter EL-bil	111 569
Parkeringsleie (mai 2019-des 2022)	42 000
Viderefakturert, kostnader tidligere år	9 500
SUM ANDRE INNETEKTER	176 388

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2021/2022, og var på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 798
Andre konsulentonorarer, BORI	-6 825
SUM KONSULENTHONORAR	-57 623

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 601
Drift/vedlikehold VVS	-3 613
Drift/vedlikehold elektro	-37 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 302
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 086
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 986
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 455
Kostnader dugnader	-4 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-309 145

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-600 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-600 227

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-390 377
Fjernvarme	-327 752
SUM ENERGI / FYRING	-718 129

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

Lokalleie	-23 615
Driftsmateriell	-4 324
Vaktmestertjenester	-35 936
Renhold ved firmaer	-163 282
Snørydding	-58 085
Gressklipping	-70 401
Andre fremmede tjenester	-54 580
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kontorkostnader	-4 935
Bank- og kortgebyr	-2 918
Velferdskostnader	-11 039
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-431 964

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	756
Renter av sparekonto i OBOS-banken	222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 071
SUM FINANSINTEKTER	2 049

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-29

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

RIVERTY NORWAY, El-bil desember 2022	16 684
Avregnet i 2023, oppvarming og vann/avløp første halvår 2022	9 087
Avregnes i 2023, oppvarming og vann/avløp	129 804
Avregning kommunale avgifter, kreditert i 2023	57 446
Fordring fra tidligere år, faktureres i 2023	2 394
Parkeringsleie (mai 2019-des 2022)	42 000
Viderefakturerte kostnader 2023	50 586
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	308 001

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ladeboks, kreditert i 2023	-2 010
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 010



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP2119334. 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. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 2105 **Selskapsnavn:** Haneborgåsen Panorama 1 Bs

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Audun Evertsen og Anne Margrete Hammer velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr.150.000,-

- For
 Mot

Sak 5 Fremdrift av innglassing av terrasse iht tidligere forslag

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet godkjenner at Lumon AS kan ta oppdraget for sameiet og søke rette instanser.
- Styret anser at saken ikke er tilstrekkelig utredet for at sameiet kan anbefale årsmøtet å fatte vedtak i tråd med forslaget. Viser til tilbakemelding fra Lørenskog kommune 01.04.2022: «Vi kan anbefaler at sameiet/beboerens tar kontakt med Vindveggen Arkiteketer. Først og fremst er det viktig å finne ut om det er mulig å bygge inn hele eller deler av balkonger/terrasser uten at MUA blir dårligere, og at økning i BRA er innfor det som er tillatt for felt B11. Arkitekten må lage en beregning for å se om det er muligheter» Felt B11 omfatter byggetrinn 1, 2 og 3 i Haneborgåsen Panorama. Styret bistår beboergruppen ved å innhente tilbud fra arkitekt og fremme saken for styrene BT2 og BT3

Sak 6 Valg av revisor

BDO velges som ny revisor for sameiet.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jan Morten Kolstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Hanne-Kamilla Daleng Hovland
 Kari Dürbeck

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valgkomite

Komiteemedlem 1 (kun 1 skal velges)

Otto Jerstad

Komiteemedlem 2 (kun 1 skal velges)

Mette Korsrud

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.