



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 139
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jan Morten Kolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 903 080	1 986 164
Sum inntekter		1 903 080	1 986 164
Kostnader			
Lønnskostnad		110 101	0
Annen driftskostnad		2 077 170	1 036 248
Sum kostnader		2 187 271	1 036 247
Driftsresultat		-284 191	949 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 973	1 086
Sum finansinntekter		2 973	1 086
Netto finans		2 973	1 086
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 218	951 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 218	951 002
Årsresultat		-281 218	951 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 218	951 002
Sum overføringer og disponeringer		-281 218	951 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	14 412
Andre fordringer		155 290	447 031
Sum fordringer		155 290	461 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 133	1 069 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 133	1 069 740
Sum omløpsmidler		1 218 423	1 531 183
SUM EIENDELER		1 218 423	1 531 183
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		669 784	951 002
Sum opptjent egenkapital		669 784	951 002
Sum egenkapital		669 784	951 002
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 506	88 560
Annen kortsiktig gjeld		416 133	491 620
Sum kortsiktig gjeld		548 639	580 181
Sum gjeld		548 639	580 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 218 423	1 531 183



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 500980

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 139
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jan Morten Kolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 17.07.2021



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 903 080	1 986 164
Sum inntekter		1 903 080	1 986 164
Kostnader			
Lønnskostnad		110 101	0
Annen driftskostnad		2 077 170	1 036 248
Sum kostnader		2 187 271	1 036 247
Driftsresultat		-284 191	949 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 973	1 086
Sum finansinntekter		2 973	1 086
Netto finans		2 973	1 086
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 218	951 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 218	951 002
Årsresultat		-281 218	951 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 218	951 002
Sum overføringer og disponeringer		-281 218	951 002



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	14 412
Andre fordringer		155 290	447 031
Sum fordringer		155 290	461 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 133	1 069 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 133	1 069 740
Sum omløpsmidler		1 218 423	1 531 183
SUM EIENDELER		1 218 423	1 531 183
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		669 784	951 002
Sum opptjent egenkapital		669 784	951 002
Sum egenkapital		669 784	951 002
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 506	88 560
Annen kortsiktig gjeld		416 133	491 620
Sum kortsiktig gjeld		548 639	580 181
Sum gjeld		548 639	580 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 218 423	1 531 183



Organisasjonsnr: 922 791 139
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	100000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie, Toppen 1-9, 1470 Lørenskog

Dato 17. mars 2021

Årsberetning 2020

Årsberetning 2020
Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

1. TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet i 2020 har sameiets tillitsvalgte vært som følger:

Styreleder:	Jan Morten Kolstad	Valgt for 1 år i 2020
Styremedlemmer:	Kari-Anne Eivik	Valgt for 2 år i 2019
	Hilde Steinmoen	Valgt for 2 år i 2020
	Mattias Karlsson	Valgt for 2 år i 2020
	Nina Sæther	Valgt for 1 år i 2020
Varamedlemmer:	Johannes Morken	Valgt for 1 år i 2020
	Otto Jerstad	Valgt for 1 år i 2020

Valgkomité frem til årsmøtet 2021: Mette Korsrud og Lars Petter Aarnes.

Nina Sæther valgte å trekke seg fra sitt styreverv da det var vanskelig å kombinere med ny jobb. Hun ble dermed fritatt for styreoppgaver og Johannes Morken ble konstituert som ordinært styremedlem i perioden.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL,
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer (922 791 139).

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 922791139@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie, 922 791 139
Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiets revisor er Statsautorisert revisor SLM revisjon AS, Lillestrøm.

3. SAMEIE, BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie ble stiftet i 2019. Sameiet har organisasjonsnummer 922 791 139.



Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie, Toppen 1-9, 1470 Lørenskog

Dato 17. mars 2021

Årsberetning 2020

Sameiet består av fellesområder, 59 eierseksjoner, og 1 næringsseksjon som består av to parkeringsplasser. Sameiets eiendom har gårdsnr. 107, bruksnr. 2897 i Lørenskog kommune. Sameiets adresse er Toppen 1,3,5,7 og 9, 1470 Lørenskog.

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiets felles eiendom er forsikret i IF, polisenummer SP2119334.2.1. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

4. ÅRSOPPGAVE, ANDEL AV BOLIGSAMEIETS SKATTEMESSIGE BELØP

Sameierne får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven er også tilgjengelig via BORI portalen. Årsoppgaven sjekkes mot forslag til selvangivelse fra skattemyndighetene våren 2021.

5. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sameiet har internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det er inngått avtaler med eksterne kompetente bedrifter for å ivareta forskriftskrav i forbindelse med årlig kontroll av tekniske anlegg. Videre er det inngått avtaler med Toma om tjenester som ivaretar periodisk inspeksjon i bygningene og på eiendommen, inkludert skjødse av uteområde som snøbrøyting og strøing.

Det er i løpet av 2020 gjennomført smitteforebyggende tiltak ved vask av kontaktpunkt av fellesarealer.

Styret koordinerte innkjøp av filter til alle ventilasjonsaggregater i 2020, og sto for bytting av filter tilknyttet fellesarealene.

Brannalarmøvelse er ikke gjennomført i perioden, men det har vært brannutrykninger som følge av falske alarmer. Det antas at dette har vært tilstrekkelig øvelse for beboere.

6. STYRETS ARBEID

Det er i 2020 avholdt 17 styremøter, hvorav to styremøter omhandlet håndtering av årsmøtet. Ett av styremøtene var dedikert opptelling av deltakelse og stemmer i årsmøtet, hvor sameier Finn Korsrud var til stede som årsmøtevalgt representant for å bevitne samt signere årsmøteprotokoll.



Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie, Toppen 1-9, 1470 Lørenskog

Dato 17. mars 2021

Årsberetning 2020

Styret har i 2020 håndtert rutinesaker som budsjett, regulering av felleskostnader, løpende vedlikehold, internkontroll og forsikringssaker. Styret har i tillegg lagt ned et betydelig arbeid i følgende saker:

- Reklamasjon på vannavrenning fra balkonger, fuktutslag og vannlekkasjer
- Reklamasjon på for smale gjesteparkeringsplasser og mulighet for opparbeidelse av gjesteplasser ute
- Reklamasjon på ventilasjonsanlegg i kjeller
- Ettårsbefaring av fellesområder og påfølgende oppfølging av avvik ut over de som nevnt over
- Utvidelse av ladekapasitet i parkeringsgarasjen
- Serviceavtaler og årskontroller på tekniske anlegg
- Klagesaker overfor kommunen på manglende nabovarsel og oppfølging av innvilgede nabovarsel

Det er i forbindelse med disse sakene vært dialog med Haneborgåsen Utvikling, Asker Entreprenør, advokater i forbindelse med vannavrenning og parkering, Lørenskog Kommune, samt med styret i byggetrinn 2. Det er gjennomført egne befaringer på balkonger og befaring med advokat, Opak og med Asker Entreprenør.

Det ble avholdt et informasjonsmøte 14. oktober 2020 med både fysisk og elektronisk mulighet for deltakelse, som medførte en svært høy deltakelse. Sameiet holdes orientert om styrets arbeid og utfordringer via e-post, og via BORI portalen som styret ønsker å teste ut som primær informasjonskanal fremover.

Vannavrenning, fuktinntrengning og vannlekkasjer

Styret reklamerte på manglende løsning for avrenning fra balkonger i 2019, samt fuktutslag på og vanninntrengning i vegger under balkonger. I 2020 er det også oppdaget vannlekkasjer via vinduer på baksiden av blokk C. Styret engasjerte en takstmann fra det anerkjente rådgivningsselskapet Opak, som oppdaget ytterligere feil i veggkonstruksjon. Opak har estimert utbedringskostnader til 12.7 mill. kroner. Styret har engasjert advokat som håndterer saken mot utbygger. Sameiet har fått innvilget dekning via rettsrettshjelpsforsikring hos If.

Opaks rapport ble slutført og oversendt AE og HU tidlig i 2021. Saken håndteres som en tvist med utbygger. Det er opprettet konstruktiv dialog med utbygger med håp om å unngå rettslig tvist.

Parkerings situasjonen

Styret jobbet i 2019 og tidlig i 2020 med en plan for å øke fleksibilitet i parkeringsanlegget ved å flytte gjesteparkeringsplasser ut av parkeringskjelleren og



Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie, Toppen 1-9, 1470 Lørenskog

Dato 17. mars 2021

Årsberetning 2020

til et område i enden av blokk C. Sameiet fikk ikke kommunens godkjenning av den omsøkte løsningen, og klage på avgjørelsen til Fylkesmannen førte heller ikke frem.

En beboergruppe har engasjert advokat for å håndtere reklamasjoner på for smale parkeringsplasser. Styret har på vegne av sameiet reklamert på 5 gjesteplasser som er for smale. En faglig vurdering foretatt av Sintef stadfester at bortsett fra de 5 parkeringsplassene ved siden av HC plassene er alle parkeringsplasser i parkeringskjelleren underdimensjonert etter gjeldende veiledning for utforming av parkeringsplasser. Saken ansees som en tvist med utbygger, og styret vil be årsmøtet om en fullmakt til å delta i en eventuell rettslig prosess.

Sameiet har i 2020 hatt en økende tendens til at beboere bruker gjesteplasser til sine egne kjøretøy, samt at enkelte parkerer inne på området. Styret har mottatt flere klager på begge forhold.

Det ble i 2020 installert økt ladekapasitet til el-bil, og det er nå tilstrekkelig kapasitet til alle som ønsker ladeboks. Styret tar opp bestilling på ladebokser to ganger i året.

7. DUGNADER

Det ble avholdt 2 dugnader i 2020. Det ble ryddet for døde trær i skogen bak blokkene etter byggeperioden, luket, raket og klippet busker. Dugnadsansvarlige og det frivillige vannelaget i sameiet sørget også for at fellesområdene jevnlig ble luket og vannet gjennom sommersesongen. Styret takker de dugnadsansvarlige for en uvurderlig innsats.

8. VEDLIKEHOLD/INNKJØP/INVESTERINGER I 2020

Sameiet er fortsatt i en periode med etablering av avtaler og installasjon av nødvendig teknisk utstyr. Det kan nevnes:

- Kontrakt med Techem for måling av forbruk av varmtvann samt installasjon av måleutstyr
- Installasjon av ladeskinne i garasje samt ladebokser til flere beboere
- Kontrakt med Borettslad for måling og fakturering av forbruk til lading av biler
- Diverse serviceavtaler samt avtaler for årlig vedlikehold
- Låser og utstyr til økt sikkerhet i garasjekjeller

9. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr -284.191 og et negativt årsresultat på kr -281.218.

Arbeidskapital (likviditet til disposisjon etter gjeld) utgjorde pr 31.12.2020 kr 669.784.



Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie, Toppen 1-9, 1470 Lørenskog

Dato 17. mars 2021

Årsberetning 2020

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Årsresultatet viser et negativt avvik mot budsjett på kr 303 318. Større avvik regnskap og budsjett er som følger:

- Kostnader til fjernvarme har ikke vært budsjettet. Første avregning fant sted i april 2020, slik at 2020 inkluderer kostnader også for 2019
- Styrehonorar ble besluttet høyere enn budsjettet
- Kostnader til konsulenttjenester til 1-årsbefaring, advokatbistand ved reklamasjon på parkeringsplasser og OPAK rapport knyttet til reklamasjon på vannavrenning og -inntrengning. Refusjon fra rettshjelpsforsikring vil komme sameiet til gode i 2021
- Bytte av låser til garasje etter innbrudd og for økt sikring

Det er gjennomført vedlikehold og årlig service og kontroller som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar da bygningene er innenfor garantiperioden, og sameiet har tilstrekkelig arbeidskapital.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultat og kontantstrøm i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Vesentlige forhold av økonomisk karakter som har blitt kjent etter 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt:

Ved fakturering av kommunale avgifter i første kvartal 2021 er det foretatt en avregning av forbruk av kaldt vann for 2020 mot a konto fakturering. Det viser seg at kommunens forbruksanslag har vært basert på 2019 hvor sameiet var i drift i kun 9 måneder. Dessverre medfører dette en kostnad på 100 000 kroner som vil håndteres som en kostnad i 2021.

10. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Budsjettet for 2021 er basert kostnader til kjente serviceavtaler og kontroller av tekniske anlegg og andre faste kostnader. Den største økningen er knyttet til kommunale avgifter i henhold til kommunens kommuniserte kostnadsøkning. Det er også tatt høyde for noe rådgivning fra konsulent/advokat i forbindelse med reklamasjonssaker. Samlet gir dette et grunnlag for å øke felleskostnader fra sameierne med 11% som kommunisert og gjennomført fra årets start.



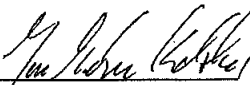
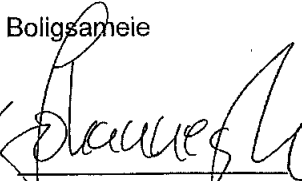
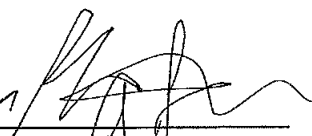
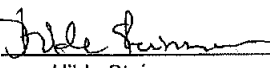
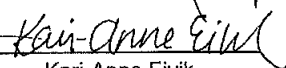
Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie, Toppen 1-9, 1470 Lørenskog

Dato 17. mars 2021

Årsberetning 2020

Budsjettet for 2021, som er vist sammen med årsregnskapet for 2020, gir et resultat på 0. Vurdering av størrelse på vedlikeholdsfond og påvirkning på felleskostnader vil vurderes i løpet av 2021.

Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie
Lørenskog 17.03.2021

 Jan Morten Kolstad Styreleder	 Johannes Morken Fungerende styremedlem	 Mattias Orian Karisson Styremedlem
 Hilde Steinmoen Styremedlem	 Kari-Anne Eivik Styremedlem	



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 903 080	1 406 164	1 890 000	2 121 400
Andre inntekter	2	0	580 000	0	0
Sum inntekter		1 903 080	1 986 164	1 890 000	2 121 400
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	10 101	0	14 750	14 100
Styrehonorar	4	100 000	0	59 000	100 000
Revisjonshonorar	4	5 125	0	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		101 904	78 156	102 000	105 000
Konsulent tjenester	5	176 137	9 563	10 000	74 200
Kontingenter		2 050	1 550	0	2 100
Drift og vedlikehold	6	673 756	279 819	649 000	573 000
Forsikringer		140 394	109 322	153 000	145 000
Kommunale avgifter		409 960	247 662	400 000	515 000
Energi/fyring	7	304 348	123 747	170 000	315 000
Kabel-TV og bredbånd	8	229 374	164 065	240 000	240 000
Andre driftskostnader	9	34 122	22 364	62 150	30 000
Sum kostnader		2 187 271	1 036 247	1 867 900	2 121 400
Driftsresultat		-284 191	949 916	22 100	0
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 973	1 086	0	3 000
Sum finansposter		2 973	1 086	0	3 000
Årets resultat		-281 218	951 002	22 100	3 000
Overført til/fra egenkapital	10	-281 218	951 002	0	0
Sum disponering		-281 218	951 002	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	14 412
Kortsiktige fordringer		5 219	328 876
Forsukksbetalte kostnader		150 071	118 155
Bank		1 063 133	1 069 740
Sum omløpsmidler		1 218 423	1 531 183
SUM EIENDELER		1 218 423	1 531 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	669 784	951 002
Sum egenkapital		669 784	951 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		19 314	8 690
Leverandørgjeld		132 506	88 560
Avregninger felleskostnader		289 151	0
Gjeld til selskap / beboer		2 720	480 981
Annen kortsiktig gjeld		104 948	1 949
Sum kortsiktig gjeld		548 639	580 181
Sum gjeld		548 639	580 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 218 423	1 531 183

Lillestrøm 31.12.20

Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Sted: Lørenskog, dato: 17.03.2021

Jan Morten Kolstad /s/
Jan Morten Kolstad
Styreleder

Johannes Morken /s/
Johannes Morken
Fungerende styremedlem

Mattias Örjan Karlsson /s/
Mattias Örjan Karlsson
Styremedlem

Hilde Steinmoen /s/
Hilde Steinmoen
Styremedlem

Kari-Anne Eivik /s/
Kari-Anne Eivik
Styremedlem

5138 Haneborgåsen Panorama 1 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 opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	1 840 212	1 373 323
Målingsbasert strømvavgifter	62 868	32 841
Sum	1 903 080	1 406 164

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	0	580 000
Sum	0	580 000

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	14 100	0
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-3 999	0
Sum	10 101	0

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	100 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 125	0
Sum	105 125	0

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr. 3.000, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	19 210	7 313
Teknisk bistand	67 925	0
Andre fremmede tjenester	88 392	2 250
Andre forvaltningstjenester	610	0
Sum	176 137	9 563

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	66 886	0
Vedlikehold VVS	0	14 504
Vedlikehold elektro	20 801	0
Vedlikehold utvendige anlegg	7 761	3 894
Heiskostnader	69 415	24 650
Vedlikehold garasjer	119 445	1 652
Vedlikehold ventilasjon	33 390	0
Brannsikring	42 048	27 856
Kostnader til dugnad	2 871	0
Vaktmestertjenester	37 347	22 575
Renholdstjenester	143 854	84 626
Snøbrøyting/strøing/feiing	82 472	70 063
Gressklipping	47 469	30 000
Sum	673 756	279 819

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	140 968	123 747
Biovarme, fjernvarme, gass	163 380	0
Sum	304 348	123 747



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	229 374	164 065
Sum	229 374	164 065

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Lyspærer, sikringer m.m.	1 146	0
Sanitær- og renholdskostnader	4 213	0
Leie maskiner	2 524	0
Verktøy og redskaper	1 000	9 207
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	2 290	0
Nøkler, låser og skilt	3 023	728
Kopiering	300	0
Møter, kurs, konferanser	13 365	0
Kostnader tillitsvalgte	2 000	2 559
Gaver	1 000	160
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 071	1 649
Velferdskostnader	192	8 061
Øreavrunding	-1	0
Sum	34 122	22 364

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Sum opptjent egenkapital 01.01	951 002	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-281 218	951 002
Sum opptjent egenkapital 31.12	669 784	951 002
Annen egenkapital 31.12	669 784	951 002
Sum egenkapital 31.12	669 784	951 002



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2020	2019
A. Arbeidskapital 01.01	951 002	0
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-281 218	951 002
B. Årets endringer arbeidskapital	-281 218	951 002
C. Arbeidskapital 31.12	669 784	951 002
Omløpsmidler	1 218 423	1 531 183
- Kortsiktig gjeld	548 639	580 181
= Arbeidskapital 31.12	669 784	951 002



Til årsmøtet i Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 281 218. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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





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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 20. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 903 080	1 406 164	1 890 000	2 121 400
Andre inntekter	0	580 000	0	0
Sum inntekter	1 903 080	1 986 164	1 890 000	2 121 400
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	10 101	0	14 750	14 100
Styrehonorar	100 000	0	59 000	100 000
Revisjonshonorar	5 125	0	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	101 904	78 156	102 000	105 000
Konsulentjenester	176 137	9 563	10 000	74 200
Kontingenter	2 050	1 550	0	2 100
Drift og vedlikehold	673 756	279 819	649 000	573 000
Forsikringer	140 394	109 322	153 000	145 000
Kommunale avgifter	409 960	247 662	400 000	515 000
Energi/fyring	304 348	123 747	170 000	315 000
Kabel-TV og bredbånd	229 374	164 065	240 000	240 000
Andre driftskostnader	34 122	22 364	62 150	30 000
Sum kostnader	2 187 271	1 036 247	1 867 900	2 121 400
Driftsresultat	-284 191	949 916	22 100	0
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	2 973	1 086	0	3 000
Sum finansposter	2 973	1 086	0	3 000
Årets resultat	-281 218	951 002	22 100	3 000
Overført til/fra egenkapital	-281 218	951 002	0	0
Sum disponering	-281 218	951 002	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	0	14 412
Kortsiktige fordringer	5 219	328 876
Forsukksbetalte kostnader	150 071	118 155
Bank	1 063 133	1 069 740
Sum omløpsmidler	1 218 423	1 531 183
SUM EIENDELER	1 218 423	1 531 183
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	669 784	951 002
Sum egenkapital	669 784	951 002
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	19 314	8 690
Leverandørgjeld	132 506	88 560
Avregninger felleskostnader	289 151	0
Gjeld til selskap / beboer	2 720	480 981
Annen kortsiktig gjeld	104 948	1 949
Sum kortsiktig gjeld	548 639	580 181
Sum gjeld	548 639	580 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 218 423	1 531 183

Lillestrøm 31.12.20

Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Jan Morten Kolstad
Styreleder

Johannes Morken
Fungerende styremedlem

Mattias Örjan Karlsson
Styremedlem

Hilde Steinmoen
Styremedlem

Kari-Anne Eivik
Styremedlem

5138 Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie