



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 434 127  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 2  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åsmund Johannes Sem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	880 116	879 605
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 116</b>	<b>879 605</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	39 935	27 525
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	692 704	796 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>732 638</b>	<b>823 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 478</b>	<b>56 015</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 361	9 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 361</b>	<b>9 085</b>
Annen rentekostnad		141	9 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141</b>	<b>9 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 220</b>	<b>-264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>156 697</b>	<b>55 751</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>156 697</b>	<b>55 751</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	156 698	55 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 050	0
Andre fordringer		134 078	124 958
Sum fordringer		206 128	124 958
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 379	593 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 379	593 626
Sum omløpsmidler		647 507	718 584
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	351 374	194 676
Sum opptjent egenkapital		351 374	194 676
Sum egenkapital		351 374	194 676
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		163 228	210 688
Annen kortsiktig gjeld		132 905	313 219
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>296 133</b>	<b>523 908</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>296 133</b>	<b>523 908</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645968

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 434 127  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 2  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åsmund Johannes Sem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 918 434 127  
LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	880 116	879 605
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 116</b>	<b>879 605</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	39 935	27 525
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	692 704	796 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>732 638</b>	<b>823 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 478</b>	<b>56 015</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 361	9 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 361</b>	<b>9 085</b>
Annen rentekostnad		141	9 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141</b>	<b>9 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 220</b>	<b>-264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>156 697</b>	<b>55 751</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>156 697</b>	<b>55 751</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	156 698	55 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>



Organisasjonsnr: 918 434 127  
LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 050	0
Andre fordringer		134 078	124 958
Sum fordringer		206 128	124 958
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 379	593 626
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 379	593 626
Sum omløpsmidler		647 507	718 584
SUM EIENDELER		647 507	718 584
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	351 374	194 676
Sum opptjent egenkapital		351 374	194 676
Sum egenkapital		351 374	194 676
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		163 228	210 688
Annen kortsiktig gjeld		132 905	313 219
Sum kortsiktig gjeld		296 133	523 908
Sum gjeld		296 133	523 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 507	718 584



Organisasjonsnr: 918 434 127  
LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	700 128	879 605	880 000	700 000
Andre inntekter	2	179 988	0	0	180 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 116</b>	<b>879 605</b>	<b>880 000</b>	<b>880 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	4 935	2 525	3 500	5 000
Styreonorar	4	35 000	25 000	27 000	35 000
Revisjonshonorar	4	4 569	4 506	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		61 680	60 232	59 000	60 000
Konsulenttjenester	5	0	0	8 000	0
Drift og vedlikehold	6	144 400	386 150	135 000	177 000
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	100 000	100 000
Forsikringer		92 151	86 797	80 000	95 000
Kostn. til sameier		75 436	63 477	70 000	70 000
Energi/fyring	7	180 788	55 417	180 000	180 000
Kabel-TV og bredbånd	8	129 720	135 432	140 000	129 000
Andre driftskostnader	9	3 960	4 054	3 700	2 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>732 638</b>	<b>823 590</b>	<b>811 200</b>	<b>858 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 478</b>	<b>56 015</b>	<b>68 800</b>	<b>21 500</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		9 361	9 085	600	600
Rentekostnader		141	9 349	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>9 220</b>	<b>-264</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>	<b>69 400</b>	<b>22 100</b>
Overført til/fra egenkapital	10	156 698	55 751	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 050	0
Forskuddsbetalte kostnader		134 078	124 958
Bank		441 379	593 626
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	10	351 374	194 676
<b>Sum egenkapital</b>		<b>351 374</b>	<b>194 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		35	0
Leverandørgjeld		163 228	210 688
Avregninger felleskostnader		0	194 644
Gjeld til selskap / beboer		14 520	0
Annen kortsiktig gjeld		118 350	118 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>296 133</b>	<b>523 908</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>296 133</b>	<b>523 908</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>

Styret i Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Åsmund Johannes Sem  
Styreleder

Kristen Nikolaisen  
Styremedlem

Lene Holmen  
Styremedlem



## 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

	2021	2020
Felleskostnader	700 128	700 128
Andel felles varmeforbruk	0	179 477
<b>Sum</b>	<b>700 128</b>	<b>879 605</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andel felles varmeforbruk	179 988	0
<b>Sum</b>	<b>179 988</b>	<b>0</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	4 935	3 525
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 000
<b>Sum</b>	<b>4 935</b>	<b>2 525</b>

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	35 000	25 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 569	4 506
<b>Sum</b>	<b>39 569</b>	<b>29 506</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
--	------	------

Sameiet har ikke hatt kostnader med konsulenttjenester i 2021.

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	0	225 000
Vedlikehold utvendige anlegg	8 967	13 640
Kostnader til dugnad	0	13 222
Snøbrøyting/strøing/feiling	64 296	64 804
Gressklipping	71 137	69 485
<b>Sum</b>	<b>144 400</b>	<b>386 150</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Fjernvarme	180 788	55 417
<b>Sum</b>	<b>180 788</b>	<b>55 417</b>



## NOTER

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	129 720	135 432
<b>Sum</b>	<b>129 720</b>	<b>135 432</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Verktøy og redskaper	399	0
Kostnader tillitsvalgte	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 462
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 561	2 593
<b>Sum</b>	<b>3 960</b>	<b>4 054</b>

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>194 676</b>	<b>138 925</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	156 698	55 751
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>
Annen egenkapital 31.12	351 374	194 676
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>

### Note 11 - Arbeidskapital

	2021	2020
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>194 676</b>	<b>138 925</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	156 698	55 751
B. Årets endringer arbeidskapital	156 698	55 751
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>
Omløpsmidler	647 507	718 584
- Kortsiktig gjeld	296 133	523 908
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>



Resultat og balanse med noter for Lillestrøm Panorama Boligsameie 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lillestrøm Panorama Boligsameie 2**

Styreleder	Åsmund Johannes Sem (sign.)	24.05.2022
Styremedlem	Lene Holmen (sign.)	06.05.2022
Styremedlem	Kristen Nikolaisen (sign.)	24.05.2022



## Lillestrøm Panorama Boligsameie 2 - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Åsmund Johannes Sem, Karly Skaars vei 134  
Styremedlem, Lene Holmen, Karly Skaars vei 50  
Styremedlem, Kristen Nikolaisen, Karly Skaars vei 58  
Varamedlem, Line Berger Husem, Karly Skaars vei 82

### Selskapsinformasjon

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2 har organisasjonsnummer 918434127

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

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

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 918434127.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Lillestrøm Panorama Boligsameie 2 , 918434127.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Sameiet, eiendommen og bygningene

Lillestrøm Panorama Boligsameie 2 ble stiftet 17.01.2022

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 0 næringsseksjoner, fordelt på trinn 3 og 4, henholdsvis 15 og 12 boenheter. Boligene har adressene Karly Skaars vei 50 - 68, 82 - 100, og 118 - 144. 88 - 100 er utleieenheter og hører til 118 - 130.

Eiendommen har gnr 34, bnr 38 i Skedsmo kommune.

Det er etablert et eget parkeringsområde, gnr 34 bnr 35, som driftes sammen med Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 i Lillestrøm Panorama Parkeringsforening (org. 917 894 000). Det er totalt etablert 73 parkeringsplasser hvor hver seksjon har bruksrett til sin plass/sine plasser. Noen av plassene har garasje, og noen har el-uttak. Bruksrett og organisering av plassene forvaltes av parkeringsforeningen. Kostnadene for drift og vedlikehold fordeles etter type og antall parkeringsplasser, og besluttes av driftsstyret. Det er etablert eget sameie som drifter fellesområdene og tekniske anlegg som fremgår av arealplankart datert 27.05.2016. Dette heter Sameie Lillestrøm Panorama Felleseiendom (org. 917 878 854). Her har hvert sameie en representant i styret. Utbyggere representerer sameier som enda ikke er etablert

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.

Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.

## Ansatte og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 28.04.2021 har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold

Av andre saker kan nevnes:

- Oppfølging av reklamasjoner
- Godkjenning/avslag på innskutte søknader
- Fordeling av kostnader mellom vårt sameie og Lillestrøm Panorama sameie 1
- Møter i Parkeringsforeningen ifm fremtidig oppgradering av ladeløsning. Vil ikke kunne bli realisert før tidligst 2022.
- Møter i Felleseiendom, særlig ifm fjernvarmesentralen og løsning for kontroll av forbruk mot det enkelte sameie og seksjon.
- Enkelthenvendelser fra beboere.
- Forvaltning av avtale med Viken Fiber/Altibox.

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

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 147 478,- og positivt årsresultat på kr 156 698,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 351 374,-.



Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

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

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning i forhold til 2021.

### Finanskostnader

Selskapet har ikke lån

### Øvrig

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

## Planlagt vedlikehold

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

#Det settes av 100 000 kr til fremtidig vedlikehold. Dette er primært til beis av panel.

## Forsikring

### Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 86227196. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.



Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

## **Skadedyr**

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

## **Ved skade**

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## **Utleie**

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

## **Om vedtektsfestet:**

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

## **Kabel-TV og bredbånd**

### **Leverandør:**

Viken Fiber AS  
PB 3628  
3007 DRAMMEN  
NO  
ID: (0192) 988027944  
Organisasjonsnummer: 988027944  
Juridisk navn: Viken Fiber AS  
MVA nr.: NO988027944 MVA Foretaksregister

### **Produkt:**

Altibox Flex S

Det er opp til den enkelte seksjon om man ønsker tilleggstjenester og oppgradering av standardpakke. Tas direkte med leverandør.

## **Parkering og lading av bil**

#Det er etablert et eget parkeringsområde, gnr 34 bnr 35, som driftes sammen med Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 i Lillestrøm Panorama Parkeringsforening (org. 917 894 000). Det er totalt etablert 73 parkeringsplasser hvor hver seksjon har bruksrett til sin plass/sine plasser. Noen av plassene har garasje, og noen har el-uttak

## **Driften av sameiet**



Sameiet har avtale med Toma om vaktmestertjenester som snøbrøyting og strøing om vinteren samt klipping av gress på sommerhalvåret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.05.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	700 128	879 605	880 000	700 000
Andre inntekter	2	179 988	0	0	180 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>880 116</b>	<b>879 605</b>	<b>880 000</b>	<b>880 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	4 935	2 525	3 500	5 000
Styreonorar	4	35 000	25 000	27 000	35 000
Revisjonshonorar	4	4 569	4 506	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		61 680	60 232	59 000	60 000
Konsulenttjenester	5	0	0	8 000	0
Drift og vedlikehold	6	144 400	386 150	135 000	177 000
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	100 000	100 000
Forsikringer		92 151	86 797	80 000	95 000
Kostn. til sameier		75 436	63 477	70 000	70 000
Energi/fyring	7	180 788	55 417	180 000	180 000
Kabel-TV og bredbånd	8	129 720	135 432	140 000	129 000
Andre driftskostnader	9	3 960	4 054	3 700	2 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>732 638</b>	<b>823 590</b>	<b>811 200</b>	<b>858 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 478</b>	<b>56 015</b>	<b>68 800</b>	<b>21 500</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		9 361	9 085	600	600
Rentekostnader		141	9 349	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>9 220</b>	<b>-264</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>	<b>69 400</b>	<b>22 100</b>
Overført til/fra egenkapital	10	156 698	55 751	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>156 698</b>	<b>55 751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

566 Lillestrøm Panorama Boligsameie 2



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 050	0
Forskuddsbetalte kostnader		134 078	124 958
Bank		441 379	593 626
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	10	351 374	194 676
<b>Sum egenkapital</b>		<b>351 374</b>	<b>194 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		35	0
Leverandørgjeld		163 228	210 688
Avregninger felleskostnader		0	194 644
Gjeld til selskap / beboer		14 520	0
Annen kortsiktig gjeld		118 350	118 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>296 133</b>	<b>523 908</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>296 133</b>	<b>523 908</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>647 507</b>	<b>718 584</b>

Styret i Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

Åsmund Johannes Sem  
Styreleder

Kristen Nikolaisen  
Styremedlem

Lene Holmen  
Styremedlem



## 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

	2021	2020
Felleskostnader	700 128	700 128
Andel felles varmeforbruk	0	179 477
<b>Sum</b>	<b>700 128</b>	<b>879 605</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andel felles varmeforbruk	179 988	0
<b>Sum</b>	<b>179 988</b>	<b>0</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	4 935	3 525
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 000
<b>Sum</b>	<b>4 935</b>	<b>2 525</b>

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	35 000	25 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 569	4 506
<b>Sum</b>	<b>39 569</b>	<b>29 506</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
--	------	------

Sameiet har ikke hatt kostnader med konsulenttjenester i 2021.

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	0	225 000
Vedlikehold utvendige anlegg	8 967	13 640
Kostnader til dugnad	0	13 222
Snøbrøyting/strøing/feiling	64 296	64 804
Gressklipping	71 137	69 485
<b>Sum</b>	<b>144 400</b>	<b>386 150</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Fjernvarme	180 788	55 417
<b>Sum</b>	<b>180 788</b>	<b>55 417</b>



## NOTER

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	129 720	135 432
<b>Sum</b>	<b>129 720</b>	<b>135 432</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Verktøy og redskaper	399	0
Kostnader tillitsvalgte	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 462
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 561	2 593
<b>Sum</b>	<b>3 960</b>	<b>4 054</b>

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>194 676</b>	<b>138 925</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	156 698	55 751
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>
Annen egenkapital 31.12	351 374	194 676
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>

### Note 11 - Arbeidskapital

	2021	2020
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>194 676</b>	<b>138 925</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	156 698	55 751
B. Årets endringer arbeidskapital	156 698	55 751
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>
Omløpsmidler	647 507	718 584
- Kortsiktig gjeld	296 133	523 908
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>351 374</b>	<b>194 676</b>



Resultat og balanse med noter for Lillestrøm Panorama Boligsameie 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lillestrøm Panorama Boligsameie 2**

Styreleder	Åsmund Johannes Sem (sign.)	24.05.2022
Styremedlem	Lene Holmen (sign.)	06.05.2022
Styremedlem	Kristen Nikolaisen (sign.)	24.05.2022



Til årsmøtet i Lillestrøm Panorama Boligsameie 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Lillestrøm Panorama Boligsameie 2s årsregnskap som viser et overskudd på kr 156 698. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





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

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

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

Lillestrøm, 27. mai 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

*Statsautorisert revisor*

(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

