



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 568 493
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA
Forretningsadresse: Rådhusgata 4
7130 BREKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931568493

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 419 706	10 246 667
Sum inntekter		11 419 706	10 246 667
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		875 672	215 479
Sum kostnader		898 492	215 479
Driftsresultat		10 521 214	10 031 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 917	4 871
Sum finansinntekter		9 917	4 871
Annen finanskostnad		2 127 272	981 664
Sum finanskostnader		2 127 272	981 664
Netto finans		-2 117 355	-976 793
Resultat før skattekostnad		8 403 859	9 054 395
Årsresultat		8 403 859	9 054 395
Totalresultat		8 403 859	9 054 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 403 859	9 054 395
Sum overføringer og disponeringer		8 403 859	9 054 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		101 650 000	101 650 000
Sum varige driftsmidler		101 650 000	101 650 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		101 650 000	101 650 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 471	23 670
Sum fordringer		10 471	23 670
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		615 569	742 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		615 569	742 012
Sum omløpsmidler		626 040	765 682
SUM EIENDELER		102 276 040	102 415 682

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 458 254	9 054 395
Sum opptjent egenkapital		17 458 254	9 054 395
Sum egenkapital		17 658 254	9 254 395
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 725 000	42 100 000
Øvrig langsiktig gjeld		50 825 000	50 825 000
Sum annen langsiktig gjeld		84 550 000	92 925 000
Sum langsiktig gjeld		84 550 000	92 925 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 320	201 157
Leverandørgjeld		57 465	22 328
Annen kortsiktig gjeld			12 802
Sum kortsiktig gjeld		67 785	236 287
Sum gjeld		84 617 785	93 161 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 276 040	102 415 682



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535190

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 568 493
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA
Forretningsadresse: Rådhusgata 4
7130 BREKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 931 568 493
BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 419 706	10 246 667
Sum inntekter		11 419 706	10 246 667
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		875 672	215 479
Sum kostnader		898 492	215 479
Driftsresultat		10 521 214	10 031 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 917	4 871
Sum finansinntekter		9 917	4 871
Annen finanskostnad		2 127 272	981 664
Sum finanskostnader		2 127 272	981 664
Netto finans		-2 117 355	-976 793
Resultat før skattekostnad		8 403 859	9 054 395
Årsresultat		8 403 859	9 054 395
Totalresultat		8 403 859	9 054 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 403 859	9 054 395
Sum overføringer og disponeringer		8 403 859	9 054 395



Organisasjonsnr: 931 568 493
BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		101 650 000	101 650 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		101 650 000	101 650 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 471	23 670
Sum fordringer		10 471	23 670
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		615 569	742 012
Sum omløpsmidler		626 040	765 682
SUM EIENDELER		102 276 040	102 415 682
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 458 254	9 054 395



Sum opptjent egenkapital	17 458 254	9 054 395
Sum egenkapital	17 658 254	9 254 395
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 725 000	42 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	50 825 000	50 825 000
Sum annen langsiktig gjeld	84 550 000	92 925 000
Sum langsiktig gjeld	84 550 000	92 925 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 320	201 157
Leverandørgjeld	57 465	22 328
Annen kortsiktig gjeld		12 802
Sum kortsiktig gjeld	67 785	236 287
Sum gjeld	84 617 785	93 161 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	102 276 040	102 415 682



Organisasjonsnr: 931 568 493
BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 976

BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 17:00, Møterom Hegra Ørland kysthotell.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 24_0976_Draft_opinion_borettslag2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 20.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Kavli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Innledning

Styret har i 2024 bestått av

Leder May Britt Hanstad og styremedlemmene Rune Grebstad, Tore Kavli, Kirsten Næsset og Toril Reitan

Varamedlemmer har vært Tore Stallvik og Hege Olden

Kontaktinformasjon: Styret har epost: orlandpanorama@styrommet.no. 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 Borettslaget Ørland Panorama Borettslaget består av 20 andelsleiligheter. Borettslaget Ørland Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931568493

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

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Forsikring: Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92637294. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost ofef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 20.04 og 20.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Garantert betaling av felleskostnader Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 avholdt 6 styremøter.



Styret har arbeidet med etablering og implementering av HMS-rutiner som ble gjennomgått i forbindelse med generalforsamlingen i 2024 og ved etasjevis gjennomgang av brannrutiner.

I løpet av året har det blitt installert fuglesikring på taket av bygget for å hindre skade på taket og altfor mye nedgrising av vinduer. Arbeidet ble utført av firmaet Anticimex.

Styret var pådriver i reklamasjonssaken om mangelfull installert varmeeffekt. En sak som endte med at Petter Bakøy AS innrømmet mangelen i enkelte leiligheter og ga tilbud om installasjon av ekstra varmekilder.

Det er inngått renholdsavtale med Ørland kysthotell. Renhold av fellesarealer skjer annenhver uke med variert innhold.

Ørland hotell AS har på vegne av seg selv og borettslaget inngått serviceavtale for brann og nødlys og årlig kontroll ble utført høsten 2024.

Ørland hotell AS har i 2024 jobbet med etablering av serviceavtale for sprinkleranleggene som er tilknyttet Ørland hotell AS og borettslaget med ønske om å få en lokal leverandør.

Budsjettet for 2025 ble overlevert fra styret til OBOS i oktober. Felleskostnadene forble uendret med unntak av TV/bredbånd som ble økt fra 400 til 499 kr. TV/Bredbånd har vært for lavt budsjettet fra 2023 da borettslaget ble etablert.

Styret har også hatt arbeid med koordinering av ettårskontroll for leilighetene og oppfølging av tiltak etter ettårskontroll, samt koordinering av kontroll og service av ventilasjon, kontroll av brann og nødlys.

Styret har tatt initiativ til to middagssammenkomster i borettslaget, en i forbindelse med generalforsamlingen i mai og en før jul.



BORETTLAGET ØRLAND PANORAMA ORG.NR. 931 568 493, KUNDENR. 976

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		529 395	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 403 859	9 054 395
Tillegg for nye langsiktige lån	14	75 000	50 825 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-75 000	0
Tilført bygg		0	-86 402 500
Tilført tomt		0	-15 247 500
Tilført andelskapital		0	200 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-8 375 000	-8 725 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	50 825 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		28 859	529 395
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		558 254	529 395
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		626 040	765 682
Kortsiktig gjeld		-67 785	-236 287
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		558 255	529 395



BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA ORG.NR. 931 568 493, KUNDENR. 976

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		2 127 272	981 664	0	2 067 792
Innkrevde felleskostnader	2	917 434	486 008	921 000	947 676
Andre inntekter		0	53 995	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 044 706	1 521 667	921 000	3 015 468
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	0	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	0	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 181	-6 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-56 458	-32 083	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-68 144	-4 229	-194 000	-182 000
Forsikringer		-78 906	-39 276	-62 500	-100 000
Kommunale avgifter	7	-307 152	0	-253 710	-280 000
Energi/fyring		-181 727	-2 332	-40 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 760	-59 880	-98 500	-122 640
Andre driftskostnader	8	-57 344	-71 429	-54 000	-104 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-898 492	-215 479	-795 530	-1 074 960
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 146 214	1 306 188	125 470	1 940 508
Innbetalt andel fellesgjeld		8 375 000	8 725 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 521 214	10 031 188	125 470	1 940 508
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 917	4 871	0	0
Finanskostnader	10	-2 127 272	-981 664	0	-2 068 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 117 355	-976 793	0	-2 068 000
ÅRSRESULTAT		8 403 859	9 054 395	125 470	-127 492
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 403 859	0		
Til annen egenkapital		0	9 054 395		



BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA ORG.NR. 931 568 493, KUNDENR. 976

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	86 402 500	86 402 500
Tomt		15 247 500	15 247 500
SUM ANLEGGSMIDLER		101 650 000	101 650 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	10 471	23 670
Driftskonto OBOS-banken		251 214	586 227
Sparekonto OBOS-banken		364 354	155 785
SUM OMLØPSMIDLER		626 040	765 682
SUM EIENDELER		102 276 040	102 415 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 10 000		200 000	200 000
Annen egenkapital	13	17 458 254	9 054 395
SUM EGENKAPITAL		17 658 254	9 254 395
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	33 725 000	42 100 000
Borettsinnskudd	15	50 825 000	50 825 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 550 000	92 925 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		57 465	22 328
Påløpte renter		10 320	201 157
Annen kortsiktig gjeld		0	12 802
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 785	236 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 276 040	102 415 682
Pantstillelse	16	101 650 000	101 650 000
Garantiansvar		0	0
Ørland, 02.05.2025			
Styret i Borettslaget Ørland Panorama			
May Hanstad/S/	Rune Grebstad/S/	Tore Kavli/S/	
Kirsten Næsset/S/	Toril Reitan/S/		



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	387 024
Felleskostnader	253 752
Oppvarming	100 260
Kabel-TV	96 000
Parkeringsleie	84 000
Rente korreksjon	-3 602
Kapitalkostnader på IN-lån	2 113 478
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 794
Overført til kapitalkostnader	-2 127 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	917 434

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 181.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 383
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 334
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 278
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-68 144

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-157 428
Renovasjonsavgift	-149 725
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 152

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 940
Driftsmateriell	-1 499
Renhold ved firmaer	-22 600
Snørydding	-8 000
Andre fremmede tjenester	-8 514
Andre kontorkostnader	-652
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-5 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 344

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 942
SUM FINANSINNTEKTER	9 917

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 127 272
SUM FINANSKOSTNADER	-2 127 272

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	86 402 500
SUM BYGNINGER	86 402 500

Tomten ble kjøpt i 2023

Gnr.167/bnr.272 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 471
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 471

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 604 733
Egenkapital fra IN tidligere år	8 725 000
Egenkapital fra IN 2024	8 375 000
Reduksjon EK fra IN	-4 246 479
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 458 254

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSbanken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-50 825 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	8 725 000
Nedbetalt i år, IN	8 375 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-33 725 000****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOSbanken	Første avdrag er 30/08-2033
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2033	
8		550
5		1 550
10		1 600
1		1 650
6		1 700
11		1 750
15		1 900
4		2 100
9		2 150
12		3 050
14		3 100
3		3 150
13		3 700
17		4 000
20		4 700

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-50 825 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-50 825 000



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	50 825 000
Pantelån	33 725 000
Beregnete IN-forpliktelser	17 100 000
TOTALT	101 650 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	86 402 500
Tomt	15 247 500
TOTALT	101 650 000



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ørland Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ørland Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 12. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: D4Y50-KIAZA-0F3I9-Z7D4M-CDQZT-ULEXR



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-12 19:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DAY50-KIAZA-0F3I9-Z7D4M-CDQ2T-ULEXR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 20



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 976 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ØRLAND PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.