



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 924 745
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bjørg Smith
Prinsens gate 6A
1530 MOSS

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

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, 28.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 747 821	2 622 975
Sum inntekter		2 747 821	2 622 975
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 922 150	1 557 987
Sum kostnader		1 922 150	1 557 987
Driftsresultat		825 671	1 064 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 969	2 859
Sum finansinntekter		5 969	2 859
Annen finanskostnad		676 660	818 696
Sum finanskostnader		676 660	818 696
Netto finans		-670 690	-815 837
Ordinært resultat før skattekostnad		154 980	249 152
Ordinært resultat etter skattekostnad		154 980	249 152
Årsresultat		154 980	249 152
Totalresultat		154 980	249 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 980	249 152
Sum overføringer og disponeringer		154 980	249 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 880 000	45 880 000
Sum varige driftsmidler		45 880 000	45 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 880 000	45 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			75 325
Sum fordringer		0	75 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807	3 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807	3 789
Sum omløpsmidler		3 807	79 114
SUM EIENDELER		45 883 807	45 959 114

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 642 919	1 487 939
Sum opptjent egenkapital		1 642 919	1 487 939
Sum egenkapital		1 807 919	1 652 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 518 490	29 706 475
Øvrig langsiktig gjeld		13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 282 490	43 470 475
Sum langsiktig gjeld		43 282 490	43 470 475
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		594 561	591 999
Leverandørgjeld		157 385	215 583
Annen kortsiktig gjeld		41 452	28 118
Sum kortsiktig gjeld		793 398	835 700
Sum gjeld		44 075 888	44 306 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 883 807	45 959 114



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 765922

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 924 745
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bjørg Smith
Prinsens gate 6A
1530 MOSS

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 747 821	2 622 975
Sum inntekter		2 747 821	2 622 975
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 922 150	1 557 987
Sum kostnader		1 922 150	1 557 987
Driftsresultat		825 671	1 064 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 969	2 859
Sum finansinntekter		5 969	2 859
Annen finanskostnad		676 660	818 696
Sum finanskostnader		676 660	818 696
Netto finans		-670 690	-815 837
Ordinært resultat før skattekostnad		154 980	249 152
Ordinært resultat etter skattekostnad		154 980	249 152
Årsresultat		154 980	249 152
Totalresultat		154 980	249 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 980	249 152
Sum overføringer og disponeringer		154 980	249 152



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 880 000	45 880 000
Sum varige driftsmidler		45 880 000	45 880 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		45 880 000	45 880 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			75 325
Sum fordringer		0	75 325

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807	3 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807	3 789

Sum omløpsmidler		3 807	79 114
------------------	--	-------	--------

SUM EIENDELER		45 883 807	45 959 114
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 642 919	1 487 939



Sum opptjent egenkapital	1 642 919	1 487 939
Sum egenkapital	1 807 919	1 652 939
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 518 490	29 706 475
Øvrig langsiktig gjeld	13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld	43 282 490	43 470 475
Sum langsiktig gjeld	43 282 490	43 470 475
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	594 561	591 999
Leverandørgjeld	157 385	215 583
Annen kortsiktig gjeld	41 452	28 118
Sum kortsiktig gjeld	793 398	835 700
Sum gjeld	44 075 888	44 306 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 883 807	45 959 114



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer



Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Moss Sentrum Panorama Brl

Digitalt årsmøte avholdes 5. september - 8. september 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Moss Sentrum Panorama Brl. Avstemningen åpner 5. september kl. 09:00 og lukker 8. september kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7765>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,

Styret i Moss Sentrum Panorama Brl

Bjørg Smith

Ali Alaei

Rebecca Marie D Berg

Camilla Dybå

Ole-Morten Mollerup Vestlund



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

På grunn av korona-situasjonen anbefaler styret generalforsamlingen å godkjenne digital avholdelse av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at to styremedlemmer signerer protokollen, da styret kjenner signeringsprogrammet forretningsfører benytter

Forslag til vedtak

Ole-Morten Vestlund og Bjørg Smith er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 7765 Moss Sentrum Panorama Borettslag.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Björg Smith	Prinsens Gate 6 A
Styremedlem	Ali Alaei	Anitras Vei 4
Styremedlem	Rebecca Marie D Berg	Prinsens Gate 6 A
Styremedlem	Camilla Dybå	Prinsens Gate 6 A
Styremedlem	Ole-Morten Mollerup Vestlund	Prinsens Gate 6 D
Varamedlem	Marion Johansen	Prinsens Gate 6 F
Varamedlem	Kim Andre Molvik	Prinsens Gate 6 F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Moss Sentrum Panorama Brl

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Moss Sentrum Panorama Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989924745, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Prinsens Gate 6 A
Prinsens Gate 6 B
Prinsens Gate 6 C
Prinsens Gate 6 D
Prinsens Gate 6 E
Prinsens Gate 6 F

Gårds- og bruksnummer :
2 1613

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Moss Sentrum Panorama Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har ivare tatt den daglige driften. Styrearbeidet har blitt påvirket av kovid 19-situasjonen.

I tillegg til daglig drift, har styret arbeid vært preget av arbeid med heisprosjektet og kontakt med konsulenter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 747 821,- som totalt er i henhold til budsjett.

På grunn av rentenedgang er imidlertid kategorien kapitalkostnader ca. kr 125 000,- lavere enn budsjettert mens kategorien Felleskostnader er ca. kr 120 000,- høyere enn budsjettert grunnet høyere kostnader enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 922 150,- mot budsjettert kr 1 150 500,-.

Poster med vesentlige avvik er:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 20 000,-, mens regnskapet viser kr 484 403,-. Årsaken til avviket er heisprosjektet som er belastet med kr 475 934,-.

Kostnader til Sameiet Prinsens gate 6 er budsjettert med kr 636 000, mens regnskapet viser kr 1 061 829,-. Avviket skyldes at felleskostnadene i sameiet ikke er redusert som forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 154 980,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr 789 591,-

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021. Tiltakene innebærer låneopptak. Grunnen til det alt vesentlige av negative disponible midler er heisprosjektet. Det bemerkes at borettslaget har fått innvilget støtte til prosjektet fra Husbanken. Borettslaget må låne hele beløpet rehabiliteringen koster, og får deretter refundert deler av kostnadene fra Husbanken.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Moss Sentrum Panorama Brl

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Borettslaget betaler eiendomsskatt til Moss kommune. Øvrige kommunale avgifter betales via Sameiet Prinsens gate 6.

Energikostnader

Fjernvarmekostnade betales via Sameiet Prinsens Gate 6.

Lån

Moss Sentrum Panorama Brl har lån i OBOS-banken.

Lånet nedbetales etter annuitetsprinsippet og har flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på økede felleskostnader. Det må forventes noe økte felleskostnader i tillegg, da borettslagets likviditet er dårlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Moss Sentrum Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Moss Sentrum Panorama Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 154.980. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 (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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

9 av 24

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. august 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

10 av 24

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

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

SIGNICAT



MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 924 745, KUNDENR. 7765

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-756 586	-194 142	-756 586	-789 591
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	154 980	249 152	751 500	997 000
Tillegg for nye langsiktige lån 12	700 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-887 985	-811 596	-801 000	-961 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-33 005	-562 444	-49 500	36 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-789 591	-756 586	-806 086	-753 591

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 807	79 114
Kortsiktig gjeld	-793 398	-835 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-789 591	-756 586



Moss Sentrum Panorama Brl

MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 924 745, KUNDENR. 7765

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 507 204	1 600 173	1 633 488	1 452 540
Innkrevde felleskostnader	2	1 240 617	1 022 802	1 105 512	1 393 460
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 747 821	2 622 975	2 739 000	2 846 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 063	-7 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-69 550	-67 590	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	4	-2 520	-270 125	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-484 403	-53 212	-20 000	-10 000
Forsikringer		0	0	0	-30 000
Kommunale avgifter	6	-99 200	-160 700	-170 000	-100 000
Kostnader sameie		-1 061 829	-792 040	-636 000	-876 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 760	-188 808	-195 000	-200 000
Andre driftskostnader	7	-9 826	-18 512	-29 500	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 922 150	-1 557 987	-1 150 500	-1 330 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		825 671	1 064 988	1 588 500	1 516 000
DRIFTSRESULTAT		825 671	1 064 988	1 588 500	1 516 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 969	2 859	0	0
Finanskostnader	9	-676 660	-818 696	-837 000	-519 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-670 690	-815 837	-837 000	-519 000
ÅRSRESULTAT		154 980	249 152	751 500	997 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		154 980	249 152		



Moss Sentrum Panorama Brl

MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 924 745, KUNDENR. 7765

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	45 880 000	45 880 000
SUM ANLEGGSMIDLER		45 880 000	45 880 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	60 494
Forskuddsbetalte kostnader		0	9 515
Andre kortsiktige fordringer		0	5 316
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		3 807	3 789
SUM OMLØPSMIDLER		3 807	79 114
SUM EIENDELER		45 883 807	45 959 114
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	11	1 642 919	1 487 939
SUM EGENKAPITAL		1 807 919	1 652 939



Moss Sentrum Panorama Brl

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	12	29 518 490	29 706 475
Borettsinnskudd	13	13 764 000	13 764 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 282 490	43 470 475

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	28 188
Leverandørgjeld		157 385	215 583
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		509 092	503 016
Påløpte renter		6 609	22 025
Påløpte avdrag		78 860	66 958
Annen kortsiktig gjeld	14	41 452	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		793 398	835 700

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 883 807	45 959 114
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	15	60 764 000	47 764 000
Garantiansvar		0	0

Moss, 25.08.2021

Styret i Moss Sentrum Panorama Borettslag

Bjørn Smith /s/

Ali Alaei /s/

Rebecca Marie D Berg /s/

Camilla Dybå /s/

Ole-Morten Mollerup Vestlund /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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.

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative disponible midler pga. høye kostnader til heis og Sameiet Prinsensgate 6. Dette dekkes med utvidelse av lån i 2021.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 062 739
Kabel-tv	189 288
Parkering	21 600
Felleskostnader	-25 810



Moss Sentrum Panorama Brl

Kapitalkostnader på IN-lån	1 528 534
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-21 330
Overført til kapitalkostnader	-1 507 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 247 817

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 240 617

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 918
Drift/vedlikehold VVS	-3 551
Heisprosjekt	-475 934
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-484 403

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-99 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 200

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-1 516
Andre kontorkostnader	-5 555
Porto	-351
Bank- og kortgebyr	-2 404
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 826

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 951
SUM FINANSINNTEKTER	5 969



Moss Sentrum Panorama Brl

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-358 630
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 677
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 259
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 527
Renter og provisjon på kassekreditt	-35 567
SUM FINANSKOSTNADER	-676 660

NOTE: 10

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	45 880 000
SUM BYGNINGER	45 880 000

Tomten eies av sameiet.

Gnr.2/bnr.1613, snr. 3. Samleseksjon boliger.

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

NOTE: 11

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 642 919
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 642 919

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 12

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig, 2017	-31 757 686
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 051 211
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	885 035
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-28 821 440
OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2020	-13 000 000



Moss Sentrum Panorama Brl

Nedbetalt tidligere	13 000 000	
Nedbetalt i år	-697 050	
		-697 050
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-29 518 490

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-13 764 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 764 000

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-438
Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-41 084
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 452

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 764 000
Pantelån	29 518 490
Påløpte avdrag	78 860
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	43 361 350

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 880 000
TOTALT	45 880 000

Sum heftelser pr. 31.12.20 ifølge grunnboksinfo er kr. 60.764.000,-.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har 3 utendørs p-plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87250984. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Moss Sentrum Panorama Brl

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.

Det forventes til heisprosjektet er ferdig før det kan innbetales på gjelden.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.