



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 924 745
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 20.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 07.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 569 396	3 181 971
Sum inntekter		4 569 396	3 181 971
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 534 320	1 543 890
Sum kostnader		1 534 320	1 543 890
Driftsresultat		3 035 076	1 638 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 017	219
Sum finansinntekter		1 017	219
Annen finanskostnad		1 377 498	770 363
Sum finanskostnader		1 377 498	770 363
Netto finans		-1 376 481	-770 144
Resultat før skattekostnad		1 658 595	867 937
Årsresultat		1 658 595	867 937
Totalresultat		1 658 595	867 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 658 595	867 937
Sum overføringer og disponeringer		1 658 595	867 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Kundefordringer			2 578
Andre fordringer		6 926	5 168
Sum fordringer		6 926	7 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 732	30 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 732	30 147
Sum omløpsmidler		272 658	37 893
SUM EIENDELER		46 152 658	45 917 893

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 003 489	3 344 893
Sum opptjent egenkapital		5 003 489	3 344 893
Sum egenkapital		5 168 489	3 509 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 003 966	28 579 929
Øvrig langsiktig gjeld		13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 767 966	42 343 929
Sum langsiktig gjeld		40 767 966	42 343 929
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		188 128	6 233
Leverandørgjeld		28 076	57 838
Sum kortsiktig gjeld		216 203	64 071
Sum gjeld		40 984 169	42 408 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 152 658	45 917 893



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551643

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 924 745
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 20.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 569 396	3 181 971
Sum inntekter		4 569 396	3 181 971
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 534 320	1 543 890
Sum kostnader		1 534 320	1 543 890
Driftsresultat		3 035 076	1 638 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 017	219
Sum finansinntekter		1 017	219
Annen finanskostnad		1 377 498	770 363
Sum finanskostnader		1 377 498	770 363
Netto finans		-1 376 481	-770 144
Resultat før skattekostnad		1 658 595	867 937
Årsresultat		1 658 595	867 937
Totalresultat		1 658 595	867 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 658 595	867 937
Sum overføringer og disponeringer		1 658 595	867 937



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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			
Kundefordringer			2 578
Andre fordringer	6 926	6 926	5 168
Sum fordringer	6 926	6 926	7 746
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 732	30 147
Sum omløpsmidler		272 658	37 893
SUM EIENDELER		46 152 658	45 917 893
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	5 003 489	3 344 893
Sum opptjent egenkapital	5 003 489	3 344 893
Sum egenkapital	5 168 489	3 509 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 003 966	28 579 929
Øvrig langsiktig gjeld	13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 767 966	42 343 929
Sum langsiktig gjeld	40 767 966	42 343 929
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	188 128	6 233
Leverandørgjeld	28 076	57 838
Sum kortsiktig gjeld	216 203	64 071
Sum gjeld	40 984 169	42 408 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 152 658	45 917 893



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7765

Moss Sentrum Panorama Brl



Velkommen til årsmøte i Moss Sentrum Panorama BrI

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. juni kl. 09:13 og lukker 23. juni kl. 09:13.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7765>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Installering av portene i bakgården.
7. Godkjenning av reseksjonering av Sameiet Prinsens Gate 6

Med vennlig hilsen,

Styret i Moss Sentrum Panorama BrI



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Yadviga Bedunkevich er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. Årsrapport-40e1bce3-c4fb-4690-84ab-cf18cfa2b9d2.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yadviga Bedunkevich

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørg Smith
- Ole Morten Vestlund

Sak 6

Installering av portene i bakgården.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å installere låsbare porter ved gjennomganger kan være en effektiv måte å kontrollere tilgangen til områder på. Dette kan være spesielt nyttig for å sikre sensitive områder eller begrense uønsket adgang. Styret beslutter å utrede muligheter for å installere 2 porter i mellomgangen mellom bakgården og Prinsens gate 6 og mellom Amfi og Prinsens gate 6.

.

Styrets innstilling

I bakgården har vi hatt et problem som har vedvart i flere år, og nå ønsker vi endelig å bli kvitt det. Det er ofte observert samlinger av ikke-beboere, inkludert grupper av ungdommer. I tillegg til de nevnte problemene, har vi også opplevd tilfeller av aggressiv atferd i bakgården og det ble observert salg og bruk av narkotika på vår felles eiendom.



Dette skaper ytterligere bekymring for sikkerheten og trivselen til beboerne. Styret tar dette alvorlig og mener at stenging av bakgården vil bidra til å redusere slike hendelser, unødvendig støy og forsøpling av bakgården.

I forbindelse med alt dette, og etter flere runder med diskusjoner om vår fremtid og trygghet i borettslaget, har styret besluttet å installere to porter for å stenge bakgården. Denne vil kun være for privat bruk av beboerne og bedriftseierne som også bruker området.

Portene, hvorav én skal være utstyrt med automatisert åpning for inn- og utkjøring, vil også øke eiendomsverdien på sikt og kan betraktes som et investeringsprosjekt på flere måter.

Dette prosjektet er kostbart (cirka 100.000kr vår andel), men det vil bli finansiert i samarbeid med Merkantilbygg, som eier noen av leilighetene i 2. etasje og næringslokalene. Styret har besluttet å innhente kapital fra hver andel. Beløpet skal baseres på eierbrøken, slik at de som har større leilighet betaler mer enn de med mindre. Det største beløpet vil være 3000 kr. Innbetalingen vil bli delt opp over 2 måneder og bør innhentes 2024. Dette er et alternativ til å låne penger fra Obos-banken, noe som kan påvirke våre felleskostnader i mange år.

Styret har besluttet at gjennomføringen av prosjektet er hensiktsmessig og nødvendig, og vi har planer om å starte arbeidet med dette så snart som mulig.

Forslag til vedtak

Vedta forslaget

Sak 7

Godkjenning av reseksjonering av Sameiet Prinsens Gate 6

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget eier seksjon 3 i Sameiet Prinsens Gate 6. Borettslagets seksjon er en samle boligseksjon. Seksjon 1 og 2 er næringsseksjoner eiet av Merkantilbygg. Merkantilbygg ønsker nå å reseksjonere seksjon 1 (beliggende i første etasje) til flere næringsseksjoner der hvert butikklokale / næringslokale blir egne seksjoner. I tillegg ønsker de å reseksjonere seksjon 2 (beliggende i 2. etasje) til 11 nye boligseksjoner.

Eierseksjonsloven er slik at det ikke er lov å ha både samleseksjon bolig og enkeltstående boligseksjoner i et sameie. Det er derfor ønskelig at borettslagets samleseksjon reseksjoneres til 33 boligseksjoner. Borettslaget vil da stå som eier av 33 boligseksjoner i stedet for en samleseksjon. Det vil for øvrig ikke bli noen endringer.

Forslag til vedtak

Borettslaget godkjenner reseksjonering. Forutsetning for godkjenning av reseksjonering er at sameiets vedtekter endres, slik at alle kostnader fordeles etter eierbrøk og at det stemmes etter brøk eller antall seksjoner i sameiermøte

Vedlegg

2. Orienteringsplan Prinsensgate 6 041120 kun 2.etasje (002).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Yadviga Bedunkevich	Prinsens Gate 6 B
Styremedlem	Björg Smith	Prinsens Gate 6 A
Styremedlem	Ole-Morten Mollerup Vestlund	Prinsens Gate 6 D

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.

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

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.

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Gjennomført 4 møter.

Oppussing:

renovasjonen av trappa i 6A, utbedring av noen setningsskader og 1stk vindusbytte i 6E.

Endringer i vaktmestertjenesten: 2 faste timer Per mnd. Alt utover det bestilles ved behov.

Prosjektforslag om portene ble lagt inn til godkjenning/ avstemning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Selskapets disp.midler er på kr. 56 455



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Moss Sentrum Panorama Brl.

Lån

Moss Sentrum Panorama Brl har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207587516	25 237 663,00	30.05.24	253 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,79% flytende rente	5,95%	Ja
OB OS02	98207899143	1 555 711,00	30.05.24	316 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,79% flytende rente	6%	Nei

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

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Moss Sentrum Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Moss Sentrum Panorama Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	9 av 23	Årsrapport-40e1bce3-c4fb-4690-84ab-cf18cfa2b9d2.pdf



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 23 Årsrapport-40e1bce3-c4fb-4690-84ab-cf18cfa2b9d2.pdf		



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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-26 178	-273 012	-26 178	56 455
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 658 595	867 937	839 000	895 200
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-710 295	-921 102	-785 000	-672 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-865 668	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		82 632	246 835	54 000	223 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		56 455	-26 178	27 822	279 655
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		272 658	37 893		
Kortsiktig gjeld		-216 203	-64 071		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		56 455	-26 178		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 981 805	1 612 819	1 809 528	2 125 284
Innkrevde felleskostnader	2	1 601 925	1 419 018	1 585 472	1 750 716
Andre inntekter	3	119 998	150 134	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 703 728	3 181 971	3 395 000	3 876 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 438	-8 375	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-76 563	-73 608	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	5	-25 450	-14 370	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-47 539	-82 594	-30 000	-30 000
Forsikringer		-26 233	-21 376	-26 000	-30 000
Kommunale avgifter	7	-99 201	-99 201	-100 000	-100 000
Kostnader sameie		-1 104 329	-1 113 657	-1 000 000	-996 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 700	-118 965	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	8	-26 868	-11 744	-12 000	-18 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 534 320	-1 543 890	-1 422 000	-1 408 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 169 408	1 638 081	1 973 000	2 467 200
Innbetalt andel fellesgjeld		865 668	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 035 076	1 638 081	1 973 000	2 467 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 017	219	0	0
Finanskostnader	10	-1 377 498	-770 363	-1 134 000	-1 572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 376 481	-770 144	-1 134 000	-1 572 000
ÅRSRESULTAT		1 658 595	867 937	839 000	895 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 658 595	867 937		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	45 880 000	45 880 000
SUM ANLEGGSMIDLER		45 880 000	45 880 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 578
Andre kortsiktige fordringer	12	6 926	5 168
Driftskonto OBOS-banken		265 727	30 142
Sparekonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		272 658	37 893
SUM EIENDELER		46 152 658	45 917 893
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5 000		165 000	165 000
Annen egenkapital	13	5 003 489	3 344 893
SUM EGENKAPITAL		5 168 489	3 509 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	27 003 966	28 579 929
Borettsinnskudd	15	13 764 000	13 764 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 767 966	42 343 929
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 076	57 839
Påløpte renter		135 732	6 233
Påløpte avdrag		52 396	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		216 203	64 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 152 658	45 917 893
Pantstillelse	16	60 764 000	60 764 000
Garantiansvar		0	0



Moss, 13.05.2024

Styret i Moss Sentrum Panorama Borettslag

Yadviga Bedunkevich

Björg Smith

Ole-morten M. Vestlund

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.

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 andelseiernes 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



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 347 204
Lokaler	119 976
Kabel-TV	118 800
Parkeringsleie	21 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 924 362
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	57 443
Overført til kapitalkostnader	-1 981 805
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 607 580

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 655
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 601 925

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning fjernvarme 2022	119 998
SUM ANDRE INNTEKTER	119 998

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 450
SUM KONSULENTHONORAR	-25 450

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 952
Drift/vedlikehold VVS	-5 588
Drift/vedlikehold elektro	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 539

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 201
---------------	---------



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-99 201**

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-373
Vaktmestertjenester	-13 501
Andre fremmede tjenester	-8 314
Trykksaker	-74
Andre kontorkostnader	-18
Porto	-700
Bank- og kortgebyr	-2 088
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 868

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 001
Andre renteinntekter	16
SUM FINANSINTEKTER	1 017

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 299 770
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-77 728
SUM FINANSKOSTNADER	-1 377 498

NOTE: 11**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: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning 2023	6 926
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 926

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 290 603
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	865 668



Reduksjon EK fra IN	-152 782
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 003 489

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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-31 892 852
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 770 096
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	682 035
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	865 668
	-25 439 887

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 000 000
Nedbetalt tidligere	11 407 661
Nedbetalt i år	28 260
	-1 564 079

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-27 003 966
------------------------------------	--------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-13 764 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-13 764 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 764 000
Pantelån	27 003 966
Påløpte avdrag	52 396
Beregnete IN-forpliktelser	712 886
TOTALT	41 533 248

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:



Bygninger	45 880 000
TOTALT	45 880 000



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

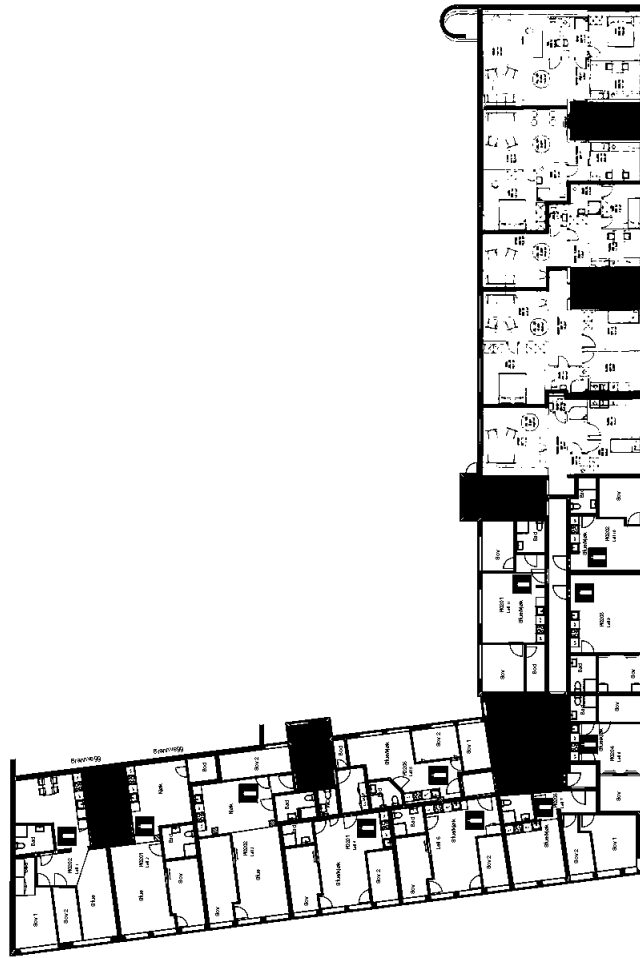
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum 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.



BRANNINSTRUKS-FIRE INSTRUCTIONS- ORIENTERINGSPLAN PRINSENGATE 6



2. ETASJE

			
Brannslange. Firehose. Feuerlöschschlauch. Extincteur.	Fluktrute. Escape Route. Fluchtweg. Issue de secours.	Rømningstrapp. Escape Stairs. Fluchttrepp. Escalier de secours.	Manuell melder Fire alarm Feurmelder Avertisseur d'incendie

Inteningsplan Prinsengate 6 041120 kun 2.etasje (002).pdf

Vedlegg 2



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.06.24

Selskapsnummer: 7765 Selskapsnavn: Moss Sentrum Panorama Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Yadviga Bedunkevich er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Yadviga Bedunkevich

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørg Smith
 Ole Morten Vestlund

Sak 6 Installering av portene i bakgården.

Vedta forslaget

- For
 Mot

Sak 7 Godkjenning av reseksjonering av Sameiet Prinsens Gate 6

Borettslaget godkjenner reseksjonering. Forutsetning for godkjenning av reseksjonering er at sameiets vedtekter endres, slik at alle kostnader fordeles etter eierbrøk og at det stemmes etter brøk eller antall seksjoner i sameiermøte

- For
 Mot



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.