



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 181 971	2 962 073
Sum inntekter		3 181 971	2 962 073
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 543 890	1 594 181
Sum kostnader		1 543 890	1 594 181
Driftsresultat		1 638 081	1 367 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		219	5
Sum finansinntekter		219	5
Annen finanskostnad		770 363	533 859
Sum finanskostnader		770 363	533 859
Netto finans		-770 144	-533 854
Ordinært resultat før skattekostnad		867 937	834 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		867 937	834 037
Årsresultat		867 937	834 037
Totalresultat		867 937	834 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		867 937	834 037
Sum overføringer og disponeringer		867 937	834 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		5 168	6 525
Sum fordringer		7 746	6 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 147	5
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 147	5
Sum omløpsmidler		37 893	6 530
SUM EIENDELER		45 917 893	45 886 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 344 893	2 476 957
Sum opptjent egenkapital		3 344 893	2 476 957
Sum egenkapital		3 509 893	2 641 957
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 579 929	29 201 031
Øvrig langsiktig gjeld		13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 343 929	42 965 031
Sum langsiktig gjeld		42 343 929	42 965 031
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 233	118 606
Leverandørgjeld		57 838	158 678
Annen kortsiktig gjeld			2 259
Sum kortsiktig gjeld		64 071	279 543
Sum gjeld		42 408 000	43 244 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 917 893	45 886 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408037

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 181 971	2 962 073
Sum inntekter		3 181 971	2 962 073
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 543 890	1 594 181
Sum kostnader		1 543 890	1 594 181
Driftsresultat		1 638 081	1 367 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		219	5
Sum finansinntekter		219	5
Annen finanskostnad		770 363	533 859
Sum finanskostnader		770 363	533 859
Netto finans		-770 144	-533 854
Ordinært resultat før skattekostnad		867 937	834 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		867 937	834 037
Årsresultat		867 937	834 037
Totalresultat		867 937	834 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		867 937	834 037
Sum overføringer og disponeringer		867 937	834 037



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		5 168	6 525
Sum fordringer		7 746	6 525
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 147	5
Sum omløpsmidler		37 893	6 530
SUM EIENDELER		45 917 893	45 886 530
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	3 344 893	2 476 957
Sum opptjent egenkapital	3 344 893	2 476 957
Sum egenkapital	3 509 893	2 641 957
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 579 929	29 201 031
Øvrig langsiktig gjeld	13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld	42 343 929	42 965 031
Sum langsiktig gjeld	42 343 929	42 965 031
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 233	118 606
Leverandørgjeld	57 838	158 678
Annen kortsiktig gjeld		2 259
Sum kortsiktig gjeld	64 071	279 543
Sum gjeld	42 408 000	43 244 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 917 893	45 886 530



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 2023

Moss Sentrum Panorama Brl

9. mai 2023

Selskapsnummer: 7765





Velkommen til årsmøte i Moss Sentrum Panorama Brl

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:

9. mai 2023 kl. 18:00, Moss kunstgalleri, Chrysties gt. 1.

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. Endring av vedtektene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Moss Sentrum Panorama Brl



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

Forslag til vedtak

Helge Aamoth, OBOS

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7765 Moss Sentrum Panorama Brl 09.05.2023.pdf

Sak 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes pkt. 1-2 Forretningskontor endres fra Moss til Oslo, da borettslagets forretningsfører har adresse i Oslo

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt. 1-2 Forretningskontor endres fra Moss til Oslo, da borettslagets forretningsfører har adresse i Oslo



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yadviga Bedunkevich

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørg Smith
- Ole-Morten Vestlund
- Thomas Holm



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 7. desember 2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole-Morten Mollerup Vestlund	Prinsens Gate 6 D
Styremedlem	Ali Alaei	Anitras Vei 4
Styremedlem	Camilla Dybå Hagängen	Bråtengata 51
Styremedlem	Björg Smith	Prinsens Gate 6 A

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.

Styret kontaktes via Vibbo

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: seksjonsnummer

2 1613 3

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte 7. desember 2022. Styrets medlemmer presiserte da at de kun utfører lovpålagte oppgaver. Borettslaget er en del av Sameiet Prinsensgate 6. Alt vedlikehold er sameiets ansvar. Borettslagets styre har kun ansvar for å administrere borettslagets fellesgjeld og øvrige administrative oppgaver for borettslagets drift.

Heisprosjektet i borettslaget er lagt på is grunnet nær doubling i antatte kostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling fra eierne i forbindelse med ekstraordinært høye energikostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til Sameiet Prinsensgate 6 ble vesentlig høyere enn budsjettert. Årsaken til dette var høye energipriser (fjernvarme).

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentenivået endret seg vesentlig i løpet av 2022.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer økning av felleskostnadene.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Borettslaget betaler eiendomsskatt.

I tillegg betales vann og avløpsavgift og renovasjonsavgift gjennom Prinsensgate 6 Sameie.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Lån

Moss Sentrum Panorama Brl har lån i OBOS Banken.

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 2023.

Budsjettet er basert på økede felleskostnader for året 2023.

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 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

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 27	7765 Moss Sentrum Panorama Brl 09.05.2023.pdf



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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 27	7765 Moss Sentrum Panorama Brl 09.05.2023.pdf	



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-273 013	-789 591	-273 012	-26 178
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		867 937	834 037	1 832 000	839 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14	300 000	671 707	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-921 102	-989 166	0	-785 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		246 835	516 578	1 832 000	54 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-26 178	-273 013	1 558 988	27 822
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		44 768	6 530		
Kortsiktig gjeld		-70 946	-279 543		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-26 178	-273 013		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 612 819	1 450 306	0	1 809 528
Innkrevde felleskostnader	2	1 419 018	1 408 642	2 956 000	1 585 472
Andre inntekter	3	150 134	103 125	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 181 971	2 962 073	2 956 000	3 395 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 375	-6 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 608	-71 533	-74 000	-77 000
Konsulenthonorar	5	-14 370	-356 024	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-82 594	-91 735	-100 000	-30 000
Forsikringer		-21 376	-26 110	-30 000	-26 000
Kommunale avgifter	7	-99 201	-99 203	-99 000	-100 000
Kostnader sameie		-1 113 657	-737 476	-852 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 965	-191 745	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	8	-11 744	-13 982	-10 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 543 890	-1 594 181	-1 322 000	-1 422 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 638 081	1 367 892	1 634 000	1 973 000
DRIFTSRESULTAT		1 638 081	1 367 892	1 634 000	1 973 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	219	5	0	0
Finanskostnader	10	-770 363	-533 859	-578 000	-1 134 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-770 144	-533 854	-578 000	-1 134 000
ÅRSRESULTAT		867 937	834 037	1 056 000	839 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		867 937	834 037		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	45 880 000	45 880 000
SUM ANLEGGSMIDLER		45 880 000	45 880 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 578	0
Andre kortsiktige fordringer	12	5 168	6 525
Driftskonto OBOS-banken		30 142	0
Sparekonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		37 893	6 530
SUM EIENDELER		45 917 893	45 886 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	13	3 344 893	2 476 957
SUM EGENKAPITAL		3 509 893	2 641 957

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	28 579 929	29 201 031
Borettsinnskudd	15	13 764 000	13 764 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 343 929	42 965 031

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		57 839	158 678
Påløpte renter		6 233	36 709
Påløpte avdrag		0	81 897
Annen kortsiktig gjeld		0	2 259
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 072	279 543

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 917 893	45 886 530
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	60 764 000	60 764 000
Garantiansvar		0	0

Moss, 27.02.2023

Styret i Moss Sentrum Panorama Borettslag

Ole-Morten Mollerup Vestlund /s/

Bjørg Smith /s/

Ali Alaei /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 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	1 407 768
Parkering (utleie av plasser)	21 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 536 874
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	75 945
Overført til kapitalkostnader	-1 612 819
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 429 368

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering (ikke utleid plass)	-10 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 419 018

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnbetaling	150 134
SUM ANDRE INNTEKTER	150 134

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 370
SUM KONSULENTHONORAR	-14 370

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 782
Drift/vedlikehold elektro	-4 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 594

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**

Vaktmestertjenester	-575
Andre fremmede tjenester	-7 850
Trykksaker	-430
Andre kontorkostnader	35
Porto	-840
Bank- og kortgebyr	-2 084
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 744

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	151
Andre renteinntekter	68
SUM FINANSINNTEKTER	219

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-730 029
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 469
Renter på leverandørgjeld	2 135
SUM FINANSKOSTNADER	-770 363

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 2022	5 168
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 168

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 344 893
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 344 893



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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Renter 31.12: 3,980 %, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2017	-31 757 686
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 887 306
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	882 790
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-26 987 590

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 000 000
Økning i år	-300 000
Nedbetalt tidligere	11 969 349
Nedbetalt i år	-261 688
	-1 592 339

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-28 579 929****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	28 579 929
Bregnede IN-forpliktelse	0
TOTALT	42 343 929

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 880 000
TOTALT	45 880 000



Innkommende forslag

A) Endring av vedtektenes Pkt. 1-2

Endring av vedtektene vedrørende forretningskontor. Byttes fra Moss til Oslo, da OBOS har adresse i Oslo.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

E. Som [Navn]utvalg foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Moss Sentrum Panorama Brl



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 **[forfallsdato]** 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



7765 Moss Sentrum Panorama Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 7765 **Selskapsnavn:** Moss Sentrum Panorama Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.