



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 962 073	2 747 821
Sum inntekter		2 962 073	2 747 821
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 594 181	1 922 150
Sum kostnader		1 594 181	1 922 150
Driftsresultat		1 367 892	825 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	5 969
Sum finansinntekter		5	5 969
Annen finanskostnad		533 859	676 660
Sum finanskostnader		533 859	676 660
Netto finans		-533 854	-670 690
Ordinært resultat før skattekostnad		834 037	154 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		834 037	154 980
Årsresultat		834 037	154 980
Totalresultat		834 037	154 980
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 037	154 980
Sum overføringer og disponeringer		834 037	154 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		6 525	
Sum fordringer		6 525	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5	3 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5	3 807
Sum omløpsmidler		6 530	3 807
SUM EIENDELER		45 886 530	45 883 807

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 476 957	1 642 919
Sum opptjent egenkapital		2 476 957	1 642 919
Sum egenkapital		2 641 957	1 807 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 201 031	29 518 490
Øvrig langsiktig gjeld		13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 965 031	43 282 490
Sum langsiktig gjeld		42 965 031	43 282 490
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 606	594 561
Leverandørgjeld		158 678	157 385
Annen kortsiktig gjeld		2 259	41 452
Sum kortsiktig gjeld		279 543	793 398
Sum gjeld		43 244 574	44 075 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 886 530	45 883 807



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 519669

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 962 073	2 747 821
Sum inntekter		2 962 073	2 747 821
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 594 181	1 922 150
Sum kostnader		1 594 181	1 922 150
Driftsresultat		1 367 892	825 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	5 969
Sum finansinntekter		5	5 969
Annen finanskostnad		533 859	676 660
Sum finanskostnader		533 859	676 660
Netto finans		-533 854	-670 690
Ordinært resultat før skattekostnad		834 037	154 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		834 037	154 980
Årsresultat		834 037	154 980
Totalresultat		834 037	154 980
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 037	154 980
Sum overføringer og disponeringer		834 037	154 980



Organisasjonsnr: 989 924 745
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		6 525	
Sum fordringer		6 525	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5	3 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5	3 807

Sum omløpsmidler		6 530	3 807
------------------	--	-------	-------

SUM EIENDELER		45 886 530	45 883 807
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		2 476 957	1 642 919



Sum opptjent egenkapital	2 476 957	1 642 919
Sum egenkapital	2 641 957	1 807 919
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 201 031	29 518 490
Øvrig langsiktig gjeld	13 764 000	13 764 000
Sum annen langsiktig gjeld	42 965 031	43 282 490
Sum langsiktig gjeld	42 965 031	43 282 490
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	118 606	594 561
Leverandørgjeld	158 678	157 385
Annen kortsiktig gjeld	2 259	41 452
Sum kortsiktig gjeld	279 543	793 398
Sum gjeld	43 244 574	44 075 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 886 530	45 883 807



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 aksjer og aksjeeiere

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

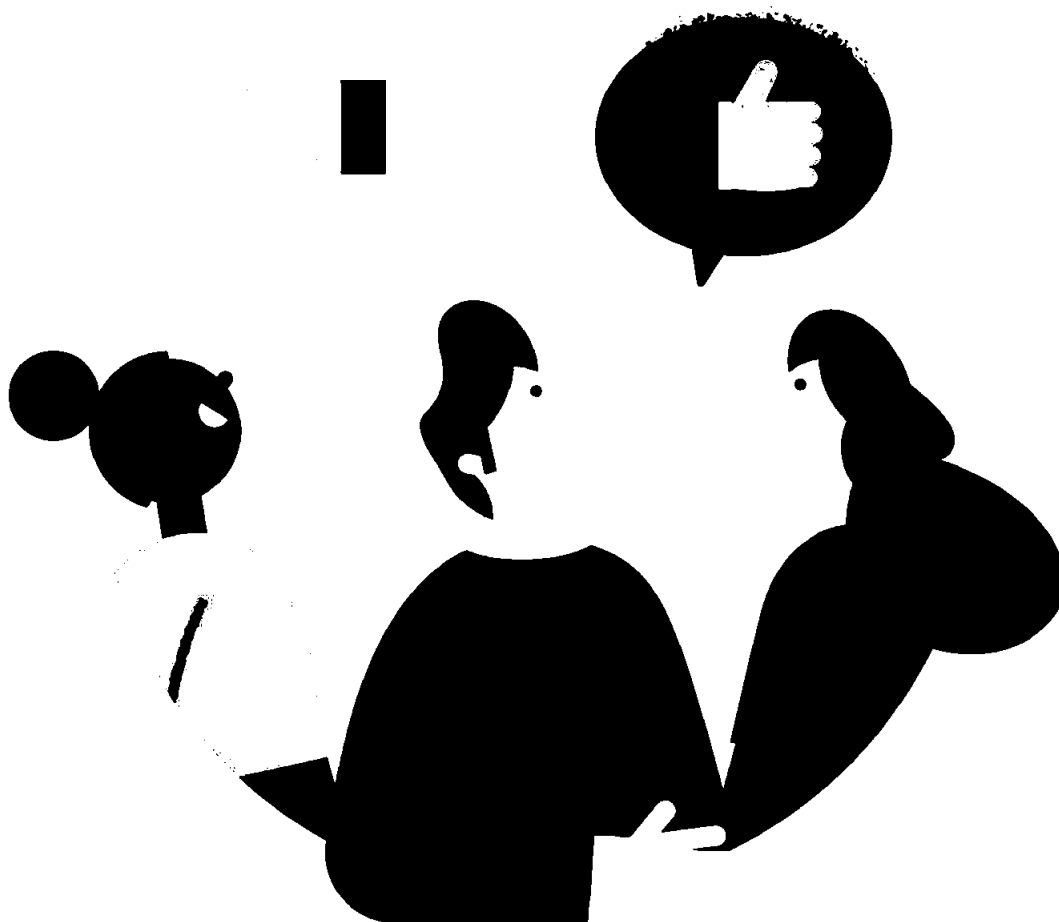
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

7765 Moss Sentrum Panorama Brl





Til andelseierne i Moss Sentrum Panorama Brl

Velkommen til generalforsamling, mandag 20.06. 2022 kl. 18.00 i Moss Kunstgalleri, Kirketorget 1530 Moss

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Moss Sentrum Panorama Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Moss Sentrum Panorama Brl
avholdes mandag 20.06. 2022 kl. 18.00 i Moss Kunstgalleri, Kirketorget 1530 Moss.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av inntil 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Moss,09.06.2022

Styret i Moss Sentrum Panorama Brl

Bjørn Smith Ali Alaei Ole-Morten Mollerup Vestlund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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 Hagängen	Bråtengata 51
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.

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.

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 ivaretatt borettslagets daglige drift. I tillegg har styret hatt dialog med Heisspesialisten vedrørende heisprosjektet. Prosjektet er dessverre utsatt og blir kanskje ikke gjennomført. Det viser seg at kostnadene blir langt større enn først antatt. Det er derfor vurdert at det ikke blir noe av såfremt ikke kostnadene kan reduseres i fremtiden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 962 073,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Husbanken vedrørende prosjekteringskostnader til heisprosjektet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 594 892,-.

Kostnader med større avvik fra budsjett er:

Konsulentkostnader ble budsjettet med kr 20 000,-, mens regnskapet viser kr 356 024,-. Dette gjelder kostnader til Heiskonsulenten.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 10 000,-, mens regnskapet viser kr 91 735,-.

Årsaken til avviket var ikke planlagt vedlikehold.

Kostnader til Sameiet Prinsensgate 6 ble budsjettet med kr 876 000,-, mens regnskapet viser kr 737 476,-. Årsaken til avviket er avregning felleskostnader 2020, der sameiet fikk refundert vel kr 114 000,-.

Resultat

Årets resultat på kr 834 037,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdrag på kr 951 060,- medfører at borettslagets disponible midler ble redusert.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr 273 013,- .

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Tiltakene innebærer låneopptak, økning av felleskostnadene og innbetaling av kapital fra eierne.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Drift og vedlikeholdskostnader faktureres i hovedsak til Sameiet Prinsensgate 6. Borettslaget vil ha noen mindre kostnader som tas over borettslagets budsjett.

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Borettslaget betaler eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter betales av sameiet.

Energikostnader

Borettslaget betaler energikostnader over felleskostnadene til Sameiet Prinsensgate 6. Det er forventet høye energipriser gjennom hele 2022.

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.

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 2022.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene.

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 viser et overskudd på kr. 834.037. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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 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 avviklet.

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:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-789 591	-756 586	-789 591	-273 012
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		834 037	154 980	997 000	1 056 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14	671 707	700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-989 166	-887 985	-961 000	-970 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		516 578	-33 005	36 000	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-273 013	-789 591	-753 591	86 000

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		6 530	3 807
Kortsiktig gjeld		-279 543	-793 398
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-273 013	-789 591



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 450 306	1 507 204	1 452 540	1 548 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 408 642	1 240 617	1 393 460	1 408 000
Andre inntekter	3	103 125	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 962 073	2 747 821	2 846 000	2 956 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 375	-6 063	-10 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-71 533	-69 550	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	5	-356 024	-2 520	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-91 735	-484 403	-10 000	-20 000
Forsikringer		-26 110	0	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	7	-99 203	-99 200	-100 000	-99 000
Kostnader sameie		-737 476	-1 061 829	-876 000	-852 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 745	-188 760	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	8	-13 982	-9 826	-12 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 594 181	-1 922 150	-1 330 000	-1 322 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 367 892	825 671	1 516 000	1 634 000
DRIFTSRESULTAT		1 367 892	825 671	1 516 000	1 634 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5	5 969	0	0
Finanskostnader	10	-533 859	-676 660	-519 000	-578 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-533 854	-670 690	-519 000	-578 000
ÅRSRESULTAT		834 037	154 980	997 000	1 056 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		834 037	154 980		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	45 880 000	45 880 000
SUM ANLEGGSMIDLER		45 880 000	45 880 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	6 525	0
Driftskonto OBOS-banken		0	-500 000
Sparekonto OBOS-banken		5	3 807
Trukket kassekreditt (avsluttet 2021)		0	500 000
SUM OMLØPSMIDLER		6 530	3 807
SUM EIENDELER		45 886 531	45 883 807
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	13	2 476 957	1 642 919
SUM EGENKAPITAL		2 641 957	1 807 919

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	29 201 031	29 518 490
Borettsinnskudd	15	13 764 000	13 764 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 965 031	43 282 490

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		158 678	157 385
Kassekreditt (avsluttet 2021)		0	509 092
Påløpte renter		36 709	6 609
Påløpte avdrag		81 897	78 860
Annen kortsiktig gjeld		2 259	41 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 543	793 398

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **45 886 531** **45 883 807**

Pantstillelse	16	60 764 000	60 764 000
Garantiansvar		0	0

Moss, 09.06.2022

Styret i Moss Sentrum Panorama Borettslag

Bjørg Smith

Ali Alaei

Ole-Morten Mollerup
Vestlund

**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.

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

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

Felleskostnader	1 182 744
Kabel-tv	189 288
Felleskostnader	25 810
Parkering	21 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 442 469
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 837
Overført til kapitalkostnader	-1 450 306
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 419 442

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 408 642

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd installering heis, Husbanken	103 125
SUM ANDRE INNTEKTER	103 125

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Heiskonsulenten AS	-356 024
SUM KONSULENTHONORAR	-356 024

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 478
Drift/vedlikehold VVS	-39 442
Drift/vedlikehold elektro	-16 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-91 735

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 203
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 203

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

Andre fremmede tjenester	-7 502
Trykksaker	-17
Andre kontorkostnader	-3 715
Porto	-650
Bank- og kortgebyr	-2 098
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 982

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
SUM FINANSINTEKTER	5

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-499 246
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 507
OBOS-banken	-1 403
Renter på leverandørgjeld	-4 383
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 320
SUM FINANSKOSTNADER	-533 859

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 2021	6 525
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 525

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 476 957
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 476 957



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-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-31 757 686
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 936 246
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	951 060
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-27 870 380

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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-700 000
Nedbetalt tidligere	2 950
Økning i år	-671 707
Nedbetalt i år	38 106
	-1 330 651

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-29 201 031****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	29 201 031
Påløpte avdrag	81 897
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	43 046 929

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 880 000
TOTALT	45 880 000



Annen informasjon om borettslaget

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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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

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.