



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 799 699	4 569 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 799 699</b>	<b>4 569 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	1 423 275	1 534 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 423 275</b>	<b>1 534 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 376 424</b>	<b>3 035 076</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 158	1 017
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 158</b>	<b>1 017</b>
Annen finanskostnad		1 543 420	1 377 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 543 420</b>	<b>1 377 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 542 262</b>	<b>-1 376 481</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 162	1 658 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 880 000	45 880 000
Sum varige driftsmidler		45 880 000	45 880 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 880 000	45 880 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 810	
Andre fordringer		5 799	6 926
Sum fordringer		11 609	6 926
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 716	265 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 716	265 732
Sum omløpsmidler		152 325	272 658
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 032 325</b>	<b>46 152 658</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 000</b>	<b>165 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 837 651	5 003 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 837 651</b>	<b>5 003 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 002 651</b>	<b>5 168 489</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 241 607	27 003 966
Øvrig langsiktig gjeld		13 764 000	13 764 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 005 607</b>	<b>40 767 966</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 005 607</b>	<b>40 767 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 303	188 128
Leverandørgjeld		15 695	28 076
Annen kortsiktig gjeld		70	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 068</b>	<b>216 203</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 029 675</b>	<b>40 984 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 032 325</b>	<b>46 152 658</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 377293

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2025



Organisasjonsnr: 989 924 745  
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 799 699	4 569 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 799 699</b>	<b>4 569 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	1 423 275	1 534 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 423 275</b>	<b>1 534 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 376 424</b>	<b>3 035 076</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 158	1 017
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 158</b>	<b>1 017</b>
Annen finanskostnad		1 543 420	1 377 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 543 420</b>	<b>1 377 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 542 262</b>	<b>-1 376 481</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 162	1 658 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>



Organisasjonsnr: 989 924 745  
MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		45 880 000	45 880 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 880 000	45 880 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 810	
Andre fordringer		5 799	6 926
Sum fordringer		11 609	6 926
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 716	265 732
Sum omløpsmidler		152 325	272 658
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 032 325</b>	<b>46 152 658</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5 837 651	5 003 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 837 651</b>	<b>5 003 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 002 651</b>	<b>5 168 489</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 241 607	27 003 966
Øvrig langsiktig gjeld	13 764 000	13 764 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>40 005 607</b>	<b>40 767 966</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>40 005 607</b>	<b>40 767 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 303	188 128
Leverandørgjeld	15 695	28 076
Annen kortsiktig gjeld	70	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 068</b>	<b>216 203</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>40 029 675</b>	<b>40 984 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>46 032 325</b>	<b>46 152 658</b>



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 2025

## Innkalling

S.nr. 7765

MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

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 30. mars kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Endring av vedtekter - antall styremedlemmer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Henry Tran er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Yadviga Bedunkevich 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. ÅRSREGNSKAPET 2024.pdf

Sak 5

## Endring av vedtekter - antall styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Thomas Holm

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Paragraf 7-1 endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 7 andre medlemmer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at vedtektene endres for paragraf 7-1 til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 7 andre medlemmer.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Holm

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Dybå Hagängen
- Marianne Dybå

Jeg håper jeg kan være en bidragsyter til styret.

- Thomas Holm



- Zafrullah Khan

Ønsker å gjøre vedlikehold i borettslaget. Har mange års erfaring fra tømrerfaget.



## Styrets årsrapport

Oppsummering av styrearbeid for 2024–2025.

Styret har gjennomført en rekke tiltak i den nevnte perioden:

- Det er gjennomført en fullstendig gjennomgang av alle regninger fra Merkantilbygg for 2023. Videre har vi, med innbetalte midler, dekket to store fakturaer knyttet til utskifting av brannanlegget og oppgjør av A kontobeløpet for 2023.
- I tillegg er det utført mindre vedlikeholdstiltak, som maling og utbedring av uteområdene. En ny brannjør er installert i oppgang E, og et nytt brannalarmanlegg er satt opp.
- Betydelige ressurser er også brukt på å løse utfordringer knyttet til ulovlig parkering, samt håndtering av søppel og avfall. Tiltakene har hatt effekt, men må følges opp og kontrolleres jevnlig.
- Det ble også gjennomført en rekke tiltak mot ulovlig utleie for å sikre at borettslagets regler overholdes.
- Borettslaget må fortsette å kontrollere alle regninger og sikre at de sendes til riktige mottakere, slik som sameiet.
- Det nyvalgte styret må også gjennomføre en gjennomgang av fakturaene for 2024 og kontrollere oppgjøret av A konto for 2024.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Ingen vesentlig avvik.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 128 258.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>56 455</b>	<b>-26 178</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		834 162	1 658 595
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-642 359	-710 295
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-120 000	-865 668
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>71 803</b>	<b>82 632</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>128 258</b>	<b>56 455</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		152 325	272 658
Kortsiktig gjeld		-24 068	-216 203
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>128 258</b>	<b>56 455</b>

## MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG



ORG.NR. 989 924 745, KUNDENR. 7765

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 070 019	1 981 805	2 125 284	2 125 284
Innkrevde felleskostnader	2	1 609 680	1 601 925	1 750 716	1 750 716
Andre inntekter		0	119 998	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 679 699</b>	<b>3 703 728</b>	<b>3 876 000</b>	<b>3 876 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-8 813	-8 438	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 510	-76 563	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	4	-2 920	-25 450	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	5	-7 152	-47 539	-30 000	-30 000
Forsikringer		-27 607	-26 233	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	6	-89 281	-99 201	-100 000	-100 000
Kostnader sameie		-1 074 994	-1 104 329	-996 000	-996 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 700	-119 700	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	7	-12 299	-26 868	-18 800	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 423 275</b>	<b>-1 534 320</b>	<b>-1 408 800</b>	<b>-1 419 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 256 424</b>	<b>2 169 408</b>	<b>2 467 200</b>	<b>2 457 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		120 000	865 668	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 376 424</b>	<b>3 035 076</b>	<b>2 467 200</b>	<b>2 457 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	1 158	1 017	0	0
Finanskostnader	9	-1 543 420	-1 377 498	-1 572 000	-1 506 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 542 262</b>	<b>-1 376 481</b>	<b>-1 572 000</b>	<b>-1 506 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>834 162</b>	<b>1 658 595</b>	<b>895 200</b>	<b>951 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		834 162	1 658 595		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	45 880 000	45 880 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 880 000</b>	<b>45 880 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 810	0
Andre kortsiktige fordringer	11	5 799	6 926
Driftskonto OBOS-banken		140 711	265 727
Sparekonto OBOS-banken		5	5
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>152 325</b>	<b>272 658</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 032 325</b>	<b>46 152 658</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 5 000		165 000	165 000
Annen egenkapital	12	5 837 651	5 003 489
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 002 651</b>	<b>5 168 489</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	26 241 607	27 003 966
Borettsinnskudd	14	13 764 000	13 764 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>40 005 607</b>	<b>40 767 966</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		15 695	28 076
Påløpte renter		8 303	135 732
Påløpte avdrag		0	52 396
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 068</b>	<b>216 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 032 325</b>	<b>46 152 658</b>



Pantstillelse	16	60 764 000	60 764 000
Garantiansvar		0	0

Moss, 05.02.2025

Styret i Moss Sentrum Panorama Borettslag

Yadviga Bedunkevich

Bjørg Smith

Ole-morten 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 andelseierne side inntektsføres 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	1 354 704
Lokaler	119 976
Kabel-TV	118 800
Parkeringsleie	21 600
Kapitalkostnader på IN-lån	2 068 626
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 393
Overført til kapitalkostnader	-2 070 019
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 615 080</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 609 680</b>

## NOTE: 3

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 813.

## NOTE: 4

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 920
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 920</b>

## NOTE: 5

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 152
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 152</b>

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

## NOTE: 6

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-89 281
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-89 281</b>

## NOTE: 7

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Andre fremmede tjenester	-8 857
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-2 057



---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 299</b>
----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 8**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 158
-------------------------------------	-------

---

<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 158</b>
---------------------------	--------------

---

**NOTE: 9**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 453 006
--	------------

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 414
--------------------------------------	---------

---

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 543 420</b>
----------------------------	-------------------

---

**NOTE: 10**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	45 880 000
-----------------------------	------------

---

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>45 880 000</b>
----------------------	-------------------

---

Tomten eies av sameiet.

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

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

**NOTE: 11**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	5 799
------------------------------	-------

---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 799</b>
---	--------------

---

**NOTE: 12**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 046 385
----------------------	-----------

Egenkapital fra IN tidligere	865 668
------------------------------	---------

Egenkapital fra IN 2024	120 000
-------------------------	---------

Reduksjon EK fra IN	-194 403
---------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 837 651</b>
------------------------------	------------------

---

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: 13**

**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,79 %, løpetid 28 år

Lånet er et annuitetslån.

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

Opprinnelig, 2017	-31 757 686
-------------------	-------------



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 452 131	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	617 013	
Nedbetalt tidligere, IN	865 668	
Nedbetalt i år, IN	120 000	
		-24 702 874

#### OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 435 921	
Nedbetalt i år	25 346	

-1 538 733

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-26 241 607**

#### NOTE: 14

##### BORETTSINNSKUDD

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

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

#### NOTE: 15

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-70	
------------	-----	--

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-70**

#### NOTE: 16

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 764 000	
Pantelån	26 241 607	
Bregnede IN-forpliktelse	791 265	
<b>TOTALT</b>	<b>40 796 872</b>	

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

Bygninger	45 880 000	
<b>TOTALT</b>	<b>45 880 000</b>	



Til generalforsamlingen i Moss Sentrum Panorama Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Moss Sentrum Panorama Borettslag som viser et overskudd på kr. 834.162. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0750 Moss	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 860 679 4024
--	---	--------------------------------------



## 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>

Oslo, 6.2.2025

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 860 679 4074



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Skogly, Roger**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

25.02.2025 10:54:09

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 30.03.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 7765 Selskapsnavn: MOSS SENTRUM PANORAMA BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Yadviga Bedunkevich er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 Endring av vedtekter - antall styremedlemmer**

Generalforsamlingen vedtar at vedtektene endres for paragraf 7-1 til:  
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 7 andre medlemmer.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Thomas Holm

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Camilla Dybå Hagängen  
 Marianne Dybå  
 Thomas Holm  
 Zafrullah Khan



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.