



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 890 548  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PANNHISTRØA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		578 880	526 272
<b>Sum inntekter</b>		<b>578 880</b>	<b>526 272</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		30 580	17 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 198	5 198
Annen driftskostnad		311 622	177 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>347 400</b>	<b>199 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 480</b>	<b>326 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 316	5 873
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 316</b>	<b>5 873</b>
Annen finanskostnad		109 242	123 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>109 242</b>	<b>123 744</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 926</b>	<b>-117 871</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 554	208 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		11 080 000	11 080 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 562	17 760
Sum varige driftsmidler		11 092 562	11 097 760
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 092 562	11 097 760
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 040	6 463
Sum fordringer		7 040	6 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 558	359 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 558	359 625
Sum omløpsmidler		345 598	366 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 438 160</b>	<b>11 463 848</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 067 846	1 941 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 067 846</b>	<b>1 941 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 107 846</b>	<b>1 981 292</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		3 765 385	3 940 071
Øvrig langsiktig gjeld		5 540 000	5 540 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 305 385</b>	<b>9 480 071</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 305 385</b>	<b>9 480 071</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		453	745
Leverandørgjeld		9 292	1 740
Annen kortsiktig gjeld		15 185	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 929</b>	<b>2 485</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 330 314</b>	<b>9 482 556</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 438 160</b>	<b>11 463 848</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543433

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 890 548  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PANNHISTRØA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 991 890 548  
PANNHISTRØA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		578 880	526 272
<b>Sum inntekter</b>		<b>578 880</b>	<b>526 272</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		30 580	17 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 198	5 198
Annen driftskostnad		311 622	177 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>347 400</b>	<b>199 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 480</b>	<b>326 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 316	5 873
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 316</b>	<b>5 873</b>
Annen finanskostnad		109 242	123 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>109 242</b>	<b>123 744</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 926</b>	<b>-117 871</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 554	208 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>



Organisasjonsnr: 991 890 548  
PANNHISTRØA BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 080 000	11 080 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 562	17 760
Sum varige driftsmidler		11 092 562	11 097 760
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 092 562	11 097 760
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 040	6 463
Sum fordringer		7 040	6 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 558	359 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 558	359 625
Sum omløpsmidler		345 598	366 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 438 160</b>	<b>11 463 848</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 067 846	1 941 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 067 846</b>	<b>1 941 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 107 846</b>	<b>1 981 292</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 765 385	3 940 071
Øvrig langsiktig gjeld	5 540 000	5 540 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 305 385</b>	<b>9 480 071</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 305 385</b>	<b>9 480 071</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	453	745
Leverandørgjeld	9 292	1 740
Annen kortsiktig gjeld	15 185	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 929</b>	<b>2 485</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 330 314</b>	<b>9 482 556</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 438 160</b>	<b>11 463 848</b>



Organisasjonsnr: 991 890 548  
PANNHISTRØA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Pannhustrøa Borettslag  
avholdes digitalt på vibbo.no.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Stor-Elvdal, 22. april 2021  
Styret i Pannhustrøa Borettslag

Stein Ove Brun/s/      Odd Enger/s/      Astrid Dagmar Gulbrandsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Stein Ove Brun	Sollihøgda 4
Styremedlem	Odd Enger	Pannhustrøa 8 C
Styremedlem	Astrid Dagmar Gulbrandsen	Pannhustrøa 8 B
Varamedlem	Arne Olsbakk	Pannhustrøa 8 G
Varamedlem	Gunnar Pedersen	Pannhustrøa 8 G

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Stein Ove Brun	Sollihøgda 4
Varadelegert Odd Enger	Pannhustrøa 8 C

#### Valgkomiteen

Odd Enger	Pannhustrøa 8 C
Gunnar Pedersen	Pannhustrøa 8 G
Haldis Stuen	Pannhustrøa 8 F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Pannhustrøa Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Pannhustrøa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991890548, og ligger i STOR-ELVDAL kommune med følgende adresse:

Pannhustrøa 8, 2480 Koppang

Gårds- og bruksnummer :  
19 314

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Pannhustrøa Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

### Årsrapport Pannhustrøa btl 2020.

Styrets arbeid 2020.

Styret har bestått av:

Leder: Stein Ove Brun, styremedlemmer: Odd Enger og Astrid D. Guldbrandsen.

Vara: Arne Olsbakk og Gunnar Pedersen.

Valgkomite: Gunnar Pedersen, Odd Enger og Haldis Stuen.

Styret har i 2020 hatt tre formelle styremøter, Pannhustrøa btl er et lite borettslag med åtte enheter. Pga pandemien har det vært mindre kontakt med styreleder i 2020. Nødvendige samtaler og styremøter er gjennomført.

Det er i 2020 kommet en ny eier, Inger Sæter

#### Drift og vedlikehold.

Service på ventilasjonsanlegg er utført på høsten 2020 ihht til avtale med Hamstad.

Alle leilighetene er beiset i 2020, dette ble meget bra.

Snøbrøyting er utført av Olsbakk transport i 2020, denne avtalen vil løpe videre inntil annet blir bestemt. Tidligere avtale med Håvard Stenvold er avsluttet.

Eidsiva bredbånd skal legge inn fiber våren 2021, dette skal ikke koste borettslaget noe, men alle må bli med på en felles løsning noe som det er å orientert om av styreleder,

Borettslaget har ingen nye prosjekter i 2021, det er ellers ingen saker som er foreslått pr.dd.fra beboerne.

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 578 880,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 347 400,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 126 554,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 320 669,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 37 000,-.

### Kommunale avgifter i STOR-ELVDAL kommune

Det er budsjettet med kr 93 000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 16 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pannhustrøa Borettslag.

### Lån

Pannhustrøa Borettslag har lån i Sparebank 1 Østlandet.

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 32 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pannhustrøa Borettslag

*Uavhengig revisors beretning*

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Pannhustrøa Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsvarende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapshverveskap



Uavhengig revisors beretning - Pannhustrøa Borettslag



*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og bokføringsstatus*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 29. April 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## PANNHISTRØA BORETTSLAG ORG.NR. 991 890 548, KUNDENR. 4963

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>363 603</b>	<b>316 388</b>	<b>363 603</b>	<b>320 669</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		126 554	208 857	141 400	244 900
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 198	5 198	3 500	5 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-174 686	-166 840	-165 000	-183 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-42 934</b>	<b>47 215</b>	<b>-20 100</b>	<b>66 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>320 669</b>	<b>363 603</b>	<b>343 503</b>	<b>387 569</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		345 598	366 088
Kortsiktig gjeld		-24 929	-2 485
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>320 669</b>	<b>363 603</b>



**PANNHISTRØA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 991 890 548, KUNDENR. 4963**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	578 880	526 272	579 000	579 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>578 880</b>	<b>526 272</b>	<b>579 000</b>	<b>579 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 580	-2 115	-2 500	-2 500
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Avskrivninger	13	-5 198	-5 198	-3 500	-5 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 000	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-30 060	-29 245	-31 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-3 898	-1 345	-3 000	-3 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-132 941	-14 817	-112 000	-37 000
Forsikringer		-15 258	-8 079	-16 000	-16 000
Kommunale avgifter	8	-84 934	-88 905	-85 500	-93 000
Andre driftskostnader	9	-38 431	-29 241	-28 000	-27 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-347 400</b>	<b>-199 544</b>	<b>-302 600</b>	<b>-237 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>231 480</b>	<b>326 728</b>	<b>276 400</b>	<b>341 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 316	5 873	0	0
Finanskostnader	11	-109 242	-123 744	-135 000	-97 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-104 926</b>	<b>-117 871</b>	<b>-135 000</b>	<b>-97 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>126 554</b>	<b>208 857</b>	<b>141 400</b>	<b>244 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		126 554	208 857		



**PANNHUSTRØA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 991 890 548, KUNDENR. 4963**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	10 380 000	10 380 000
Tomt		700 000	700 000
Andre varige driftsmidler	13	12 562	17 760
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 092 562</b>	<b>11 097 760</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		7 040	6 463
Driftskonto OBOS-banken		95 828	71 171
Sparekonto OBOS-banken		242 731	288 454
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>345 598</b>	<b>366 088</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 438 160</b>	<b>11 463 848</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 5000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		2 067 846	1 941 292
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 107 846</b>	<b>1 981 292</b>



11

Pannhustrøa Borettslag

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 765 385	3 940 071
Borettsinnskudd	15	5 540 000	5 540 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 305 385</b>	<b>9 480 071</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		9 292	1 740
Påløpte renter		453	745
Annen kortsiktig gjeld	16	15 185	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 929</b>	<b>2 485</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **11 438 160** **11 463 848**

Pantstillelse	17	11 080 000	11 080 000
Garantiansvar		0	0

Stor-Elvdal, 22. april 2021  
Styret i Pannhustrøa Borettslag

Stein Ove Brun/s/

Odd Enger/s/ Astrid D. Gulbrandsen/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	578 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>578 880</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-11 800
Arbeidsgiveravgift	-3 780
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 580</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000,-

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 898
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 898</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 791
Drift/vedlikehold VVS	-13 150
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-132 941</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 960
Vann- og avløpsavgift	-19 906
Feieavgift	-611
Renovasjonsavgift	-25 457
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-84 934</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 590
Driftsmateriell	-3 393
Snørydding	-29 600
Kontor- og datarekvisita	-716
Trykksaker	-537
Porto	-329
Drivstoff biler, maskiner osv.	-205
Bank- og kortgebyr	-2 061
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-38 431</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	39
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 389
Andre renteinntekter	2 888
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 316</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-109 057
Renter på leverandørgjeld	-185
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-109 242</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008 10 380 000

**SUM BYGNINGER 10 380 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.19/bnr.314

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper

Kostpris 25 990

Avskrevet tidligere -8 230

Avskrevet i år -5 198

12 562

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 12 562**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -5 198**

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -4 344 000

Nedbetalt tidligere 403 929

Nedbetalt i år 174 686

-3 765 385

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 765 385**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008 -5 540 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -5 540 000**

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -15 185

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 185**



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 540 000
Pantelån	3 765 385
<b>TOTALT</b>	<b>9 305 385</b>

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

Bygninger	10 380 000
Tomt	700 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 080 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Stein Ove Brun, Sollihøgda 4

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Astrid Dagmar Gulbrandsen, Pannhustrøa 8 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Odd Enger, Pannhustrøa 8 C

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Arne Olsbakk, Pannhustrøa 8 H

Gunnar Pedersen, Pannhustrøa 8 G

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Stein Ove Brun, Sollihøgda 4

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Odd Enger, Pannhustrøa 8 C

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Odd Enger, Pannhustrøa 8 C

Gunnar Pedersen, Pannhustrøa 8 G

Haldis Stuen, Pannhustrøa 8 F

I valgkomiteen for Pannhustrøa Borettslag

Odd Enger  
Gunnar Pedersen  
Haldis Stuen

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2711435. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



#### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.