



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 098 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL PANDE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 01.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 10.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 953098725

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 014 335	1 892 793
Sum inntekter		2 014 335	1 892 793
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 074 640	1 066 845
Sum kostnader		1 131 690	1 123 895
Driftsresultat		882 645	768 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 020	1 221
Sum finansinntekter		9 020	1 221
Annen finanskostnad		563 419	595 455
Sum finanskostnader		563 419	595 455
Netto finans		-554 399	-594 234
Resultat før skattekostnad		328 246	174 664
Årsresultat		328 246	174 664
Totalresultat		328 246	174 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 246	174 664
Sum overføringer og disponeringer		328 246	174 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 359 676	2 359 676
Sum varige driftsmidler		2 359 676	2 359 676
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 221	5 135
Sum finansielle anleggsmidler		12 221	5 135
Sum anleggsmidler		2 371 897	2 364 811
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 528	9 878
Sum fordringer		11 528	9 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 335	100 619
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 335	100 619
Sum omløpsmidler		260 863	110 497
SUM EIENDELER		2 632 760	2 475 308

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 412 120	7 740 366
Sum opptjent egenkapital		-7 412 120	-7 740 366
Sum egenkapital		-7 409 920	-7 738 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 921 096	10 100 613
Øvrig langsiktig gjeld		108 384	101 454
Sum annen langsiktig gjeld		10 029 480	10 202 067
Sum langsiktig gjeld		10 029 480	10 202 067
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 853	3 228
Leverandørgjeld		10 347	8 179
Sum kortsiktig gjeld		13 200	11 407
Sum gjeld		10 042 680	10 213 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 632 760	2 475 308



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 328759

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 098 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL PANDE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 01.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 09.03.2026



Organisasjonsnr: 953 098 725
AL PANDE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 014 335	1 892 793
Sum inntekter		2 014 335	1 892 793
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 074 640	1 066 845
Sum kostnader		1 131 690	1 123 895
Driftsresultat		882 645	768 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 020	1 221
Sum finansinntekter		9 020	1 221
Annen finanskostnad		563 419	595 455
Sum finanskostnader		563 419	595 455
Netto finans		-554 399	-594 234
Resultat før skattekostnad		328 246	174 664
Årsresultat		328 246	174 664
Totalresultat		328 246	174 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 246	174 664
Sum overføringer og disponeringer		328 246	174 664



Organisasjonsnr: 953 098 725
AL PANDE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 2 359 676 2 359 676
Sum varige driftsmidler 2 359 676 2 359 676

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 12 221 5 135
Sum finansielle
anleggsmidler 12 221 5 135

Sum anleggsmidler 2 371 897 2 364 811

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 11 528 9 878
Sum fordringer 11 528 9 878

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 249 335 100 619
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 249 335 100 619

Sum omløpsmidler 260 863 110 497

SUM EIENDELER 2 632 760 2 475 308

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 200 2 200
Sum innskutt egenkapital 2 200 2 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	7 412 120	7 740 366
Sum opptjent egenkapital	-7 412 120	-7 740 366
Sum egenkapital	-7 409 920	-7 738 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 921 096	10 100 613
Øvrig langsiktig gjeld	108 384	101 454
Sum annen langsiktig gjeld	10 029 480	10 202 067
Sum langsiktig gjeld	10 029 480	10 202 067
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 853	3 228
Leverandørgjeld	10 347	8 179
Sum kortsiktig gjeld	13 200	11 407
Sum gjeld	10 042 680	10 213 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 632 760	2 475 308



Organisasjonsnr: 953 098 725
AL PANDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3132

AL PANDE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i AL PANDE 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 25. februar kl. 18:00 og lukker 1. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3132>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi 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. Fastsettelse av honorarer
6. Endre vedtektene § 8-1 (1): Justering av antall varamedlemmer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL PANDE 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
Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Joakim Engstrøm og Svein Ove Westum Kanten er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat overskudd kr. 328 246,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskapsrapport 2025.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til KR. 100 000,-.

Sak 6

Endre vedtektene § 8-1 (1): Justering av antall varamedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker endring av vedtekter fra å kreve 3 varamedlemmer, til å kreve 1 varamedlem. Historisk er disse varamedlemmene lite brukt, og oppslutning blant beboere for å velge med 1-2 års mellomrom er for dårlig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å endre vedtekter fra 3 til 1 varamedlem.

Forslag til vedtak

Å endre vedtekter § 8-1 (1) fra 3 til 1 varamedlem.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne Louise Nordseter

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joakim Engstrøm

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Ove Westrum Kanten

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Joakim Engstrøm



Styrets årsrapport

Året 2026 er planlagt som et normalt driftsår, hvor det også prioriteres midler til større oppgraderinger eller vedlikehold, gjennom økt lån.

I 2025 ble det utført teknisk befaring av bygningsmassene med Obos. En tidligere vedlikeholdsplan ble revidert, og sikrer at det utføres nødvendig vedlikehold, tidsnok.

Det er forventet å måtte utføre flere gravearbeider i forbindelse med drenering av de mest kritiske og utsatte vegger. Det blir tatt vurdering på kost/nytte rundt å gjøre alt samtidig.

For å sikre god økonomi også videre i 2026, vil det ikke gjøres andre investeringer eller større innkjøp. Det gjøres løpende vurderinger på avtaler og abonnemeter for å sikre konkurransedyktige priser. Øvrige sparetiltak fra 2025 videreføres i 2026.

Det er planlagt å konkurranseutsette avtale på brøyting og gressklipping i 2026. Det er bestilt Norgespris på alle felles målere og ladere.

Gyrd Kjetil Olsen og Johanne Louise Nordseter har fungert som styremedlemmer i 2025, og er forventet å fortsette i 2026. Jonas Larsen fortsetter i sin rolle som ekstern styreleder.

I forrige periode har styrets arbeidsoppgaver blant annet inneholdt:

- Kontroll på årlige fast vedlikehold av fellesarealer, som plenklipping, brøyting, beskjæring av hekk, maling, mm.
- Enkle reparasjoner og vedlikeholdsarbeider og vaktmestertjenester er utført av styret, for å spare penger til eksterne aktører.
- Der hvor det har vært nødvendig har eksterne aktører blitt bestilt etter anbudsfasen for å sikre best pris.
- Håndtert henvendelser fra beboere, med spenn fra velferdssjekk, naboskap, tekniske spørsmål, ønsker, søknader. Normalt 3-5 henvendelser per uke. Håndtert henvendelser fra meglere, takstmenn, mm ifm. kjøp og salg av andeler.
- Tekniske og juridiske situasjoner.
- Diverse: Ansvarlig for å godkjenne nye beboere, drifte forsvarlig, gjennomført budsjettmøte, styremøte, årsmøte, mm.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 247 663,-.

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



PANDE BORETTSLAG ORG.NR. 953098725, KLIENTNR. 3132

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		99 090	91 882
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		328 246	174 664
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-179 517	-167 010
Innsk. øremerk. bankkto		-156	-447
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		148 573	7 207
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		247 663	99 090
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		260 863	110 497
Kortsiktig gjeld		-13 200	-11 407
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		247 663	99 090



PANDE BORETTSLAG
ORG.NR. 953098725, KLIENTNR. 3132

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 014 334	1 858 940	2 023 000	2 215 000
Andre inntekter	3	1	33 853	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 014 335	1 892 793	2 023 000	2 215 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-14 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 521	-5 604	-6 300	-6 489
Forretningsførerhonorar		-116 280	-111 810	-118 000	-123 310
Konsulenthonorar		-3 875	-4 455	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-239 896	-325 071	-280 000	-380 150
Forsikringer		-108 497	-100 427	-99 000	-120 880
Kommunale avgifter		-334 897	-315 242	-357 160	-458 000
Energi/fyring	8	-97 383	-85 938	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 036	-109 957	-148 000	-152 440
Andre driftskostnader	9	-31 254	-8 340	-10 400	-10 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 131 690	-1 123 895	-1 190 860	-1 480 669
DRIFTSRESULTAT		882 645	768 898	832 140	734 331
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 020	1 221	0	0
Finanskostnader	11	-563 419	-595 455	-587 000	-516 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-554 399	-594 234	-587 000	-516 000
ÅRSRESULTAT		328 246	174 664	245 140	218 331
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		328 246	174 664		



PANDE BORETTSLAG ORG.NR. 953098725, KLIENTNR. 3132

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 148 126	1 148 126
Tomt		1 211 550	1 211 550
Øremerkede bankinnskudd		12 221	5 135
SUM ANLEGGSMIDLER		2 371 897	2 364 811
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 528	9 878
Driftskonto OBOS-banken		249 335	100 619
SUM OMLØPSMIDLER		260 863	110 497
SUM EIENDELER		2 632 760	2 475 308
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	13	-7 412 120	-7 740 366
SUM EGENKAPITAL		-7 409 920	-7 738 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 921 096	10 100 613
Borettsinnskudd	15	97 600	97 600
Annen langsiktig gjeld		10 784	3 854
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 029 480	10 202 067
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 347	8 179
Påløpte renter		2 853	3 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 200	11 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 632 760	2 475 308
Pantstillelse	16	11 097 600	11 097 600
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 29.01 .2025
Styret i Pande Borettslag

Jonas Larsen /s/

Gyrd Kjetil Olsen /s/

Johanne Louise Nordseter /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 839 574
Garasjeleie	38 000
Mediaprodukter	136 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 014 334

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Øredifferanser	1
SUM ANDRE INNTEKTER	1

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	-50 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 521
SUM REVISJONSHONORAR	-7 521

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 000
Drift/vedlikehold elektro	-13 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 442
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 935
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 896

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

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-97 383
SUM ENERGI / FYRING	-97 383

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 388
Annet driftsmateriale	-2 715
Andre driftskostnader	-366
Andre kontorkostnader	-955
Kontingenter	-4 400
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 254

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 333
Renter av driftskonto i OBOS-banken	532
Renter av sparekonto i OBOS-banken	155
SUM FINANSINNTEKTER	9 020

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-563 419
SUM FINANSKOSTNADER	-563 419

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 148 126
SUM BYGNINGER	1 148 126

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

ENERGIAVREGNING

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

899 387

Nedbetalt i år

179 517

-9 921 096

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 921 096

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-97 600

SUM BORETTINNSKUDD

-97 600

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

97 600

Pantelån

9 921 096

TOTALT

10 018 696

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

1 148 126

Tomt

1 211 550

TOTALT

2 359 676

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL PANDE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: OSWDD-MEIKP-M3H2X-QE0TX-IZD04-XQL4I



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 25.02.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 1.03.26

Selskapsnummer: 3132 Selskapsnavn: AL PANDE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Nina Stenbakk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Joakim Engstrøm og Svein Ove Westum Kanten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til KR. 100 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Endre vedtektene § 8-1 (1): Justering av antall varamedlemmer

Å endre vedtekter § 8-1 (1) fra 3 til 1 varamedlem.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Johanne Louise Nordseter

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Joakim Engstrøm

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Svein Ove Westrum Kanten

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Joakim Engstrøm



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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