



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 656 968	1 424 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 656 968</b>	<b>1 424 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	85 575
Annen driftskostnad		927 097	752 444
<b>Sum kostnader</b>		<b>984 147</b>	<b>838 019</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>672 821</b>	<b>586 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 561	243
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 561</b>	<b>243</b>
Annen finanskostnad		516 958	303 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>516 958</b>	<b>303 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-515 397</b>	<b>-303 197</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 424	283 576
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 359 676	2 359 676
Sum varige driftsmidler		2 359 676	2 359 676
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		33 855	23 704
Sum finansielle anleggsmidler		33 855	23 704
Sum anleggsmidler		2 393 531	2 383 380
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 177	10 319
Sum fordringer		11 177	10 319
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		252 385	122 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		252 385	122 285
Sum omløpsmidler		263 562	132 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 657 093</b>	<b>2 515 983</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 915 030	8 072 454
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 915 030</b>	<b>-8 072 454</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 912 830</b>	<b>-8 070 254</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		10 267 623	10 449 803
Øvrig langsiktig gjeld		130 620	121 186
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 398 243</b>	<b>10 570 989</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 398 243</b>	<b>10 570 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 081	2 376
Leverandørgjeld		107 599	12 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 680</b>	<b>15 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 569 923</b>	<b>10 586 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 657 093</b>	<b>2 515 983</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669130

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 656 968	1 424 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 656 968</b>	<b>1 424 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	85 575
Annen driftskostnad		927 097	752 444
<b>Sum kostnader</b>		<b>984 147</b>	<b>838 019</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>672 821</b>	<b>586 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 561	243
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 561</b>	<b>243</b>
Annen finanskostnad		516 958	303 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>516 958</b>	<b>303 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-515 397</b>	<b>-303 197</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 424	283 576
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### 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

33 855 23 704

Sum finansielle

anleggsmidler

33 855 23 704

Sum anleggsmidler

2 393 531 2 383 380

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

11 177 10 319

Sum fordringer

11 177 10 319

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

252 385 122 285

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

252 385 122 285

Sum omløpsmidler

263 562 132 603

SUM EIENDELER

2 657 093 2 515 983

### 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	7 915 030	8 072 454
Sum opptjent egenkapital	-7 915 030	-8 072 454
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 912 830</b>	<b>-8 070 254</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 267 623	10 449 803
Øvrig langsiktig gjeld	130 620	121 186
Sum annen langsiktig gjeld	10 398 243	10 570 989
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 398 243</b>	<b>10 570 989</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 081	2 376
Leverandørgjeld	107 599	12 873
Sum kortsiktig gjeld	171 680	15 249
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 569 923</b>	<b>10 586 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 657 093</b>	<b>2 515 983</b>



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3132  
Pande Borettslag



## Velkommen til årsmøte i 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.

### Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 17:00, Tjølling gata 45 hos Gunn.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøte

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gyrd Kjetil Olsen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Ove Kanten
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte.

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:

- Velges på årsmøte

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gyrd Kjetil Olsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Annette Bustgaard	Tjøllinggaten 47
Styremedlem	Kristoffer Molvig Husebæk	Kyrre Grepps Gate 8
Styremedlem	Gunn Elisabeth Lie	Tjøllinggaten 45 1
Varamedlem	Eira Herheim Alstad	Semsveien 49
Varamedlem	Svein Ove Westrum Kanten	Tjøllinggaten 41
Varamedlem	Gyrd Kjetil Olsen	Tjøllinggaten 47

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kristoffer Molvig Husebæk Kyrre Grepps Gate 8

#### Varadelegert

Annette Bustgaard Tjøllinggaten 47

### Kontaktinformasjon - Styret

Styret kan kontaktes på e-post [pande@styrerrommet.no](mailto:pande@styrerrommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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.

### Generelle opplysninger om Pande Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Pande Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953098725, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1006 172

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.

Pande Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Renoverert råtten balkong til hybel i nr. 45. Samt lagt vedlikeholdsplan for ytterligere 4 balkonger som må renoveres
- Diverse vedlikehold på utvendige fasade
- Foretatt grundig opprydding av lagets dokumentarkiv og utarbeidet nye kontrakter for leie av garasje samt elbil lading + oppryddingsarbeid på Vibbo.
- Gjennomført to dugnader (april og oktober) - med litt mindre oppmøte enn ønsket.
- Besiktigelse av eiendommen av teknisk rådgiver i OBOS Prosjekt
- Bedret brannsikkerheten med blant annet montering av flere/nye brannvarslere og inngått serviceavtale med Nord Brannsikring AS av brannslukkerutstyr.
- Reforhandlet følgende avtaler til bedre pris:
  - Pelias skadedyrkontroll
  - Telenor TV/internettavtale
  - Strandman brøyteavtale
  - Plenklippetjenester hos Tønsberg Villa Service AS
  - Strømløseleverandør av fellesstrøm fra Fjordkraft til Saga Energi
  - Forsikringsavtale fra IF Forsikring til Gjensidige

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune er økt med 10% i budsjettet

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pande Borettslag.

### Lån

Pande Borettslag har lån i OBOS-banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBK02	98207898406	10 254 715,00	29.02.24	319 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,85% flytende rente	6,02%	Nei

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 16 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL PANDE BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL PANDE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 4ALYX-Z8Y6-FMZWM-0JFGQ-LIQP1-AMUJ3



## AL PANDE BORETTSLAG ORG.NR. 953 098 725, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>117 355</b>	<b>20 275</b>	<b>117 355</b>	<b>91 882</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		157 424	283 576	166 300	161 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-182 180	-186 378	-180 000	-169 000
Innsk. øremerk. bankkto		-717	-118	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-25 473</b>	<b>97 080</b>	<b>-13 700</b>	<b>-7 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>91 882</b>	<b>117 354</b>	<b>103 655</b>	<b>84 482</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		263 562	132 603		
Kortsiktig gjeld		-171 680	-15 249		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>91 882</b>	<b>117 354</b>		



## AL PANDE BORETTSLAG ORG.NR. 953 098 725, KUNDENR. 3132

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 647 968	1 424 792	1 636 000	1 855 000
Ladeinntekter EL-bil		9 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 656 968</b>	<b>1 424 792</b>	<b>1 636 000</b>	<b>1 855 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-10 575	-11 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-75 000	-75 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 485	-5 280	-5 300	-5 900
Forretningsførerhonorar		-106 180	-102 095	-107 200	-112 600
Konsulenthonorar	6	-8 125	-2 480	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 400	-4 400	-4 400	-4 400
Drift og vedlikehold	7	-186 864	-49 098	-157 400	-206 200
Forsikringer		-82 417	-83 080	-92 000	-82 500
Kommunale avgifter	8	-281 657	-214 581	-236 000	-310 400
Energi/fyring		-103 748	-134 385	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 844	-117 540	-136 000	-142 000
Andre driftskostnader	9	-15 377	-39 506	-25 400	-25 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-984 147</b>	<b>-838 019</b>	<b>-954 700</b>	<b>-1 061 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>672 821</b>	<b>586 773</b>	<b>681 300</b>	<b>793 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 561	243	0	0
Finanskostnader	11	-516 958	-303 440	-515 000	-632 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-515 397</b>	<b>-303 197</b>	<b>-515 000</b>	<b>-632 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>157 424</b>	<b>283 576</b>	<b>166 300</b>	<b>161 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		157 424	283 576		

**AL PANDE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 098 725, KUNDENR. 3132****BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 148 126	1 148 126
Tomt		1 211 550	1 211 550
Miljøbankkonto, øremerket		33 855	23 704
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 393 531</b>	<b>2 383 380</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 177	10 319
Driftskonto OBOS-banken		252 385	122 285
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>263 562</b>	<b>132 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 657 093</b>	<b>2 515 983</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	13	-7 915 030	-8 072 454
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 912 830</b>	<b>-8 070 254</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 267 623	10 449 803
Borettsinnskudd	15	97 600	97 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	33 020	23 586
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 398 243</b>	<b>10 570 989</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		107 599	12 873
Påløpte renter		51 369	2 376
Påløpte avdrag		12 712	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>171 680</b>	<b>15 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 657 093</b>	<b>2 515 983</b>
Pantstillelse	17	11 097 600	11 097 600
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, februar 2024  
Styret i AL Pande Borettslag

Annette Bustgaard/s/

Kristoffer Molvig Husebæk/s/

Gunn Elisabeth Lie/s/

## 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 460 088
Kabel-TV	137 280
Garasjeleie	38 400
Strøm EL-bil	13 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 648 768</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 647 968</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 485.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 125</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-131 898
Drift/vedlikehold elektro	-2 861
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 473
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 326
Kostnader dugnader	-1 306
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-186 864</b>

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

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

Kommunale avgifter	-281 657
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-281 657</b>

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

Container	-701
Snørydding	-10 900
Andre fremmede tjenester	-473
Andre kontorkostnader	-876
Bank- og kortgebyr	-2 427
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 377</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	717
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 561</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-516 958
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-516 958</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1961	1 148 126
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 148 126</b>

Tomten ble kjøpt i 2011

Gnr.1006/bnr.172

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet 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 enkelteleiligheter 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.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

	-11 000
Opprinnelig 2020	000
Nedbetalt tidligere	550 197
Nedbetalt i år	182 180
	-10 267 623
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 267 623</b>

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

Opprinnelig innskudd	-97 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-97 600</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-33 020
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-33 020</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	97 600
Pantelån	10 267 623
Påløpte avdrag	12 712
<b>TOTALT</b>	<b>10 377 935</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 148 126
Tomt	1 211 550
<b>TOTALT</b>	<b>2 359 676</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP3808665. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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.

### 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 3132 Selskapsnavn: Pande Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

19 av 20

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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