



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		578 880	578 880
Sum inntekter		578 880	578 880
Kostnader			
Lønnskostnad		20 887	30 580
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 198	5 198
Annen driftskostnad		196 541	311 622
Sum kostnader		222 627	347 400
Driftsresultat		356 253	231 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 475	4 316
Sum finansinntekter		3 475	4 316
Annen finanskostnad		83 911	109 242
Sum finanskostnader		83 911	109 242
Netto finans		-80 436	-104 926
Ordinært resultat før skattekostnad		275 817	126 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		275 817	126 554
Årsresultat		275 817	126 554
Totalresultat		275 817	126 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 817	126 554
Sum overføringer og disponeringer		275 817	126 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 080 000	11 080 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 364	12 562
Sum varige driftsmidler		11 087 364	11 092 562
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 087 364	11 092 562
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 197	7 040
Sum fordringer		7 197	7 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 334	338 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 334	338 558
Sum omløpsmidler		432 531	345 598
SUM EIENDELER		11 519 895	11 438 160

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 343 663	2 067 846
Sum opptjent egenkapital		2 343 663	2 067 846
Sum egenkapital		2 383 663	2 107 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 576 719	3 765 385
Øvrig langsiktig gjeld		5 540 000	5 540 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 116 719	9 305 385
Sum langsiktig gjeld		9 116 719	9 305 385
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		480	453
Leverandørgjeld		18 260	9 292
Skyldige offentlige avgifter		466	
Annen kortsiktig gjeld		306	15 185
Sum kortsiktig gjeld		19 512	24 929
Sum gjeld		9 136 232	9 330 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 519 895	11 438 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458353

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 991 890 548
PANNHISTRØA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		578 880	578 880
Sum inntekter		578 880	578 880
Kostnader			
Lønnskostnad		20 887	30 580
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 198	5 198
Annen driftskostnad		196 541	311 622
Sum kostnader		222 627	347 400
Driftsresultat		356 253	231 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 475	4 316
Sum finansinntekter		3 475	4 316
Annen finanskostnad		83 911	109 242
Sum finanskostnader		83 911	109 242
Netto finans		-80 436	-104 926
Ordinært resultat før skattekostnad		275 817	126 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		275 817	126 554
Årsresultat		275 817	126 554
Totalresultat		275 817	126 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 817	126 554
Sum overføringer og disponeringer		275 817	126 554



Organisasjonsnr: 991 890 548
PANNHISTRØA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 080 000	11 080 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 364	12 562
Sum varige driftsmidler		11 087 364	11 092 562
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 087 364	11 092 562
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 197	7 040
Sum fordringer		7 197	7 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		425 334	338 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		425 334	338 558
Sum omløpsmidler		432 531	345 598
SUM EIENDELER		11 519 895	11 438 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 343 663	2 067 846
Sum opptjent egenkapital	2 343 663	2 067 846
Sum egenkapital	2 383 663	2 107 846
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 576 719	3 765 385
Øvrig langsiktig gjeld	5 540 000	5 540 000
Sum annen langsiktig gjeld	9 116 719	9 305 385
Sum langsiktig gjeld	9 116 719	9 305 385
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	480	453
Leverandørgjeld	18 260	9 292
Skyldige offentlige avgifter	466	
Annen kortsiktig gjeld	306	15 185
Sum kortsiktig gjeld	19 512	24 929
Sum gjeld	9 136 232	9 330 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 519 895	11 438 160



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4963 Pannhustrøa Borettslag





Til andelseierne i Pannhustrøa Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 30. mai 2022 kl. 11.00 på Stor-Elvdal hotell.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Pannhustrøa Borettslag
avholdes 30. mai 2022 kl. 11.00 på Stor-Elvdal hotell.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer 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

Koppang, 21. april 2022
Styret i Pannhustrøa Borettslag

Stein Ove Brun Odd Enger Inger Margrethe Sæther

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Ove Brun	Sollihøgda 4
Styremedlem	Odd Enger	Pannhustrøa 8 C
Styremedlem	Inger Margrethe Sæther	Pannhustrøa 8 A
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

Gunnar Pedersen

Haldis Stuen

Pannhustrøa 8 C
Pannhustrøa 8 G
Pannhustrøa 8 F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 Koppan

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.

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.



Årsrapport Pannhustrøa brl 2021.

Styrets arbeid 2021.

Styret har bestått av :

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

Inger Margrethe Sæther ble valgt inn som styremedlem etter Astrid Gulbrandsen. Sæther ble valgt frem til ordinært årsmøte 30.mai.

Vara: Arne Olsbakk og Gunnar Pedersen.

Valgkomite: Gunnar Pedersen, Odd Enger og Haldis Stuen.

Styret har i 2021 hatt to formelle styremøter, Pannhustrøa brl er et lite borettslag med åtte enheter. Pga pandemien har det vært mindre kontakt med styreleder i 2021. Nødvendige samtaler og styremøter er gjennomført.

I 2021 har tre eiere gått bort, Astrid Dagmar Gulbrandsen, Egil Solheim og Sigmund Tremoen.

Drift og vedlikehold.

Service på ventilasjonsanlegg er utført på høsten 2021 i henhold til avtale med Hamstad.

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

Det er lagt inn fiber i alle leiligheter sommeren 2021, avtale med Eidsiva bredbånd og Alti-boks.

Snøbrøyting er utført av Olsbakk transport i 2020, denne avtalen vil løpe videre inntil annet blir bestemt.

Borettslaget har lagt inn i budsjett 2022 beising av garasje/uthus i 2022. Dette må vurderes av nytt styre. det er ellers ingen saker som er foreslått pr.dd.fra beboerne. Frist for forslag skulle være levert styreleder innen 15.april 2022.

Styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 578 880,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 222 627,-.

Resultat

Årets resultat på kr 275 817,- 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 31.12.2021 kr 413 018,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,-.

Kommunale avgifter i STOR-ELVDAL kommune

Det er budsjettet med kr 98 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 18 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på kr 450,- pr. mnd. pr. andel fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pannhustrøa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pannhustrøa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 30. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	320 669	363 603	320 669	413 018
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	275 817	126 554	244 900	172 400
Tilbakeføring av avskrivning 13	5 198	5 198	5 000	5 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-188 666	-174 686	-183 000	-193 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	92 349	-42 934	66 900	-15 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	413 018	320 669	387 569	397 418

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	432 531	345 598
Kortsiktig gjeld	-19 513	-24 929
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	413 018	320 669



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	578 880	578 880	579 000	622 000
SUM DRIFTSINNEKTER		578 880	578 880	579 000	622 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 887	-15 580	-2 500	-2 500
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Avskrivninger	13	-5 198	-5 198	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-4 600	-4 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-30 815	-30 060	-32 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-4 129	-3 898	-3 000	-4 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-15 783	-132 941	-37 000	-100 000
Forsikringer		-16 762	-15 258	-16 000	-18 500
Kommunale avgifter	8	-74 255	-84 934	-93 000	-98 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 960	0	0	-53 000
Andre driftskostnader	9	-26 637	-38 431	-27 000	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-222 627	-347 400	-237 100	-371 600
DRIFTSRESULTAT		356 253	231 480	341 900	250 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 475	4 316	0	0
Finanskostnader	11	-83 911	-109 242	-97 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 436	-104 926	-97 000	-78 000
ÅRSRESULTAT		275 817	126 554	244 900	172 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		275 817	126 554		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 380 000	10 380 000
Tomt		700 000	700 000
Andre varige driftsmidler	13	7 364	12 562
SUM ANLEGGSMIDLER		11 087 364	11 092 562
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 197	7 040
Driftskonto OBOS-banken		279 128	95 828
Sparekonto OBOS-banken		146 206	242 731
SUM OMLØPSMIDLER		432 531	345 598
SUM EIENDELER		11 519 895	11 438 160

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 8 * 5000	40 000	40 000
Opptjent egenkapital	2 343 663	2 067 846
SUM EGENKAPITAL	2 383 663	2 107 846

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 576 719	3 765 385
Borettsinnskudd	15	5 540 000	5 540 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 116 719	9 305 385

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		18 260	9 292
Skyldige offentlige avgifter	16	466	0
Påløpte renter		480	453
Annen kortsiktig gjeld	17	306	15 185
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 513	24 929

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 519 895	11 438 160
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	11 080 000	11 080 000
Garantiansvar		0	0

Koppang, 21. april 2022
Styret i Pannhustrøa Borettslag

Stein Ove Brun/s/

Odd Enger/s/ Inger Margrethe Sæther/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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	578 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	578 880

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-3 000
Påløpte feriepenger	-306
Arbeidsgiveravgift	-2 581
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 887

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600,-

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 129
SUM KONSULENTHONORAR	-4 129

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-648
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 135
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 783

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 910
Vann- og avløpsavgift	-13 815
Feieavgift	-630
Renovasjonsavgift	-23 900
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-74 255

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-121
Snørydding	-21 938
Kontor- og datarekvisita	-399
Porto	-107
Drivstoff biler, maskiner osv.	-777
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-166
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-1 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 637

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	523
Andre renteinntekter	2 952
SUM FINANSINNTEKTER	3 475

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-83 911
SUM FINANSKOSTNADER	-83 911

**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 -13 428

Avskrevet i år -5 198

7 364

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 7 364

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -5 198

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -4 344 000

Nedbetalt tidligere 578 615

Nedbetalt i år 188 666

-3 576 719

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 576 719

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008 -5 540 000

SUM BORETTSINNSKUDD -5 540 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -466

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -466

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-306
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-306

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 540 000
Pantelån	3 576 719
TOTALT	9 116 719

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

Bygninger	10 380 000
Tomt	700 000
TOTALT	11 080 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Terje Kværnes, Pannhustrøa 3

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Odd Enger, Pannhustrøa 8 C

Inger Margrethe Sæther, Pannhustrøa 8 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Arne Olsbakk, Pannhustrøa 8 H

Gunnar Pedersen, Pannhustrøa 8 G

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Kværnes, Pannhustrøa 3

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



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



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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4963 Pannhustrøa Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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