



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 424 792	1 311 489
Sum inntekter		1 424 792	1 311 489
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	125 510
Annen driftskostnad		752 444	1 646 636
Sum kostnader		838 019	1 772 146
Driftsresultat		586 773	-460 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		243	
Sum finansinntekter		243	0
Annen finanskostnad		303 440	196 122
Sum finanskostnader		303 440	196 122
Netto finans		-303 197	-196 122
Ordinært resultat før skattekostnad		283 576	-656 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 576	-656 779
Årsresultat		283 576	-656 779
Totalresultat		283 576	-656 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 576	-656 779
Sum overføringer og disponeringer		283 576	-656 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		23 704	
Sum finansielle anleggsmidler		23 704	0
Sum anleggsmidler		2 383 380	2 359 676
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 319	31 614
Sum fordringer		10 319	31 614
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		122 285	7 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 285	7 456
Sum omløpsmidler		132 603	39 070
SUM EIENDELER		2 515 983	2 398 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 072 454	8 356 030
Sum opptjent egenkapital		-8 072 454	-8 356 030
Sum egenkapital		-8 070 254	-8 353 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 449 803	10 636 181
Øvrig langsiktig gjeld		121 186	97 600
Sum annen langsiktig gjeld		10 570 989	10 733 781
Sum langsiktig gjeld		10 570 989	10 733 781
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 376	1 165
Leverandørgjeld		12 873	3 750
Annen kortsiktig gjeld			13 881
Sum kortsiktig gjeld		15 249	18 796
Sum gjeld		10 586 237	10 752 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 515 983	2 398 746



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359968

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 953 098 725
AL PANDE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 424 792	1 311 489
Sum inntekter		1 424 792	1 311 489
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	125 510
Annen driftskostnad		752 444	1 646 636
Sum kostnader		838 019	1 772 146
Driftsresultat		586 773	-460 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		243	
Sum finansinntekter		243	0
Annen finanskostnad		303 440	196 122
Sum finanskostnader		303 440	196 122
Netto finans		-303 197	-196 122
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		283 576	-656 779
Årsresultat		283 576	-656 779
Totalresultat		283 576	-656 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 576	-656 779
Sum overføringer og disponeringer		283 576	-656 779



Organisasjonsnr: 953 098 725
AL PANDE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 359 676	2 359 676
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		23 704	0
Sum anleggsmidler		2 383 380	2 359 676
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		10 319	31 614
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 285	7 456
Sum omløpsmidler		132 603	39 070
SUM EIENDELER		2 515 983	2 398 746
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	8 072 454	8 356 030
Sum opptjent egenkapital	-8 072 454	-8 356 030
Sum egenkapital	-8 070 254	-8 353 830
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 449 803	10 636 181
Øvrig langsiktig gjeld	121 186	97 600
Sum annen langsiktig gjeld	10 570 989	10 733 781
Sum langsiktig gjeld	10 570 989	10 733 781
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 376	1 165
Leverandørgjeld	12 873	3 750
Annen kortsiktig gjeld		13 881
Sum kortsiktig gjeld	15 249	18 796
Sum gjeld	10 586 237	10 752 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 515 983	2 398 746



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Pande Borettslag

21. mars 2023

Selskapsnummer: 3132





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:

21. mars 2023 kl. 17:00, Tjøllinggaten 47 hos Annette Bustgaard.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Pande Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 283 576,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,- i henhold til budsjett.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Molvig Husebæk

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Bustgaard
- Kristoffer Molvig Husebæk

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunn Elisabeth Lie
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte



Sak 5

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:

- Kristoffer Molvig Husebæk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annette Bustgaard



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Hakon Jansson	Tjøllinggaten 47
Styremedlem	Eira Herheim Alstad	Semsveien 49
Styremedlem	Petter Solheim	Valløveien 154
Varamedlem	Helle Thim Løver	Tjøllinggaten 47
Varamedlem	Camilla Larsen	Tjøllinggaten 45
Varamedlem	John Christian Plowman	Tjøllinggaten 47

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Daniel Hakon Jansson Tjøllinggaten 47

Varadelegert

Eira Herheim Alstad Semsveien 49

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Under 2022 har Styret hatt 5 møter utøver møtene med Obos. Det som kommer opp i våre møter handler primært om økonomi, det har varit en vanskelig tid, men vi ser ett positivt resultat på horisonten.

Her er en kort oppsummering på det som ble gjort i 2022.

- Lagt opp en økonomisk plan for 2023-2024. (Renovering i fokus)
- Økonomiske problem løsning.
- Fågel pigger på taket til 45/47.
- Fixa takrenner.
- Fixa dørlås.
- Brannslukningsapparater.
- Reklamasjoner på bad
- Dokumentasjon på bad.
- Reklamasjon på elektriker.
- Andra bygg reklamasjoner i prosess
- Behandling av dokument, og delt ut.
- Behandling av fakturer
- Plats besøk/ befaringer
- Behandling av Nabo klager.
- Behandling av klager.
- Varselbrevs handtering.
- Bytt batterier på dørlås
- Det som vi har gjort
- Mye extra samtal og forklaring runt økonomi, allt som går gjennom på generalforsamling.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

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	Lånsnr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlånstid	Lånsform	Rente	Eff.	IN
OB BK02	98207898406	10 433 805,00	28.02.23	331 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,4% flytende rente	4,5%	Nei

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og + kr. 40,- på tv/internett, begge fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 70E0H-K23AL-HT5SY-C0LQ7-82HHV-XXUM



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

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		20 275	957 653	20 275	117 355
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		283 576	-656 779	240 500	166 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-186 378	-280 599	-277 000	-180 000
Innsk. øremerk. bankkto		-118	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		97 080	-937 378	-36 500	-13 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		117 354	20 274	-16 225	103 655

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	132 603	39 070
Kortsiktig gjeld	-15 249	-18 796
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	117 354	20 274



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 424 792	1 307 864	1 379 000	1 636 000
Andre inntekter		0	3 625	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 424 792	1 311 489	1 379 000	1 636 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-15 510	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-110 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-5 280	-4 844	-4 900	-5 300
Forretningsførerhonorar		-102 095	-99 605	-102 000	-107 200
Konsulenthonorar	6	-2 480	-3 707	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 400	-4 400	-4 400	-4 400
Drift og vedlikehold	7	-49 098	-954 399	-80 000	-157 400
Forsikringer		-83 080	-94 681	-91 000	-92 000
Kommunale avgifter	8	-214 581	-192 462	-199 000	-236 000
Energi/fyring		-134 385	-112 166	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 540	-122 497	-127 000	-136 000
Andre driftskostnader	9	-39 506	-57 876	-79 200	-25 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-838 019	-1 772 146	-878 500	-954 700
DRIFTSRESULTAT		586 773	-460 657	500 500	681 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	243	0	0	0
Finanskostnader	11	-303 440	-196 122	-260 000	-515 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-303 197	-196 122	-260 000	-515 000
ÅRSRESULTAT		283 576	-656 779	240 500	166 300
Overføringer:					
Udekket tap		0	-656 779		
Reduksjon udekket tap		283 576	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 148 126	1 148 126
Tomt		1 211 550	1 211 550
Miljøbankkonto, øremerket		23 704	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 383 380	2 359 676
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 319	31 614
Driftskonto OBOS-banken		122 285	7 456
SUM OMLØPSMIDLER		132 603	39 070
SUM EIENDELER		2 515 983	2 398 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	13	-8 072 454	-8 356 030
SUM EGENKAPITAL		-8 070 254	-8 353 830
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 449 803	10 636 181
Borettsinnskudd		97 600	97 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	23 586	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 570 989	10 733 781
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 873	3 750
Påløpte renter		2 376	1 165
Annen kortsiktig gjeld		0	13 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 249	18 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 515 983	2 398 746
Pantstillelse	16	11 097 600	11 097 600
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20.02.2023

Styret i AL Pande Borettslag

Daniel Hakon Jansson/s/

Eira Herheim Alstad/s/

Petter Solheim/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 239 372
Medieprodukter	126 720
Garasjeleie	38 400
Strøm el-bil	20 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 424 792

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 280.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 480
SUM KONSULENTHONORAR	-2 480

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 042
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 298
Kostnader dugnader	-758
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 098

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-214 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 581

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-20 625
Snørydding	-14 588
Andre fremmede tjenester	-1 869
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 506

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118
SUM FINANSINNTEKTER	243

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-303 158
Renter på leverandørgjeld	-282
SUM FINANSKOSTNADER	-303 440

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

Kostpris/bokført verdi 1961	1 148 126
SUM BYGNINGER	1 148 126

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 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.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	363 819
Nedbetalt i år	186 378
	-10 449 803
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 449 803

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-23 586
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 586

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	97 600
Pantelån	10 449 803
TOTALT	10 547 403

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 148 126
Tomt	1 211 550
TOTALT	2 359 676



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621537. 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vedlikehold	- Alle andeler har fått nye bad og hvert hus har pusset opp vaskerommet. - tilkobling til kommunale VA anlegg. - Nye utelamper på 47 og 43 - Byttet alle låser på hoveddører og sykkelbod med kodelås.
2018	Vedlikehold	Malt alle utvendige fasader Utvidet med 10 nye p-plasser, hvorav 2 p-plasser har ladning for elbil.
2017	Vedlikehold	Fellesganger er blitt pusset opp av andelseierne på dugnad.
2016	Vedlikehold	Utskifting av vinduer utført av iBygg
2012	Vedlikehold	Drenering av Tjøllinggaten 47 er utført av Strandman AS



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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