



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### 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, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		625 904	622 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>625 904</b>	<b>622 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	23 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 165	5 198
Annen driftskostnad		263 769	341 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>288 754</b>	<b>369 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>337 150</b>	<b>252 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 482	6 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 482</b>	<b>6 315</b>
Annen finanskostnad		188 816	119 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 816</b>	<b>119 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 334</b>	<b>-112 900</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 816	139 263
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</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		11 080 000	11 080 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 501	2 166
Sum varige driftsmidler		11 134 501	11 082 166
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 383	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		8 383	8 619
Sum anleggsmidler		11 142 884	11 090 785
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 168	7 567
Sum fordringer		8 168	7 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		326 988	444 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 988	444 259
Sum omløpsmidler		335 156	451 826
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 478 040</b>	<b>11 542 611</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 643 742	2 482 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 643 742</b>	<b>2 482 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 683 742</b>	<b>2 522 927</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 244 192	3 398 461
Øvrig langsiktig gjeld		5 548 183	5 548 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 792 375</b>	<b>8 947 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 792 375</b>	<b>8 947 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 144	876
Leverandørgjeld		779	69 128
Skyldige offentlige avgifter			1 466
Annen kortsiktig gjeld			1 177
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 923</b>	<b>72 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 794 298</b>	<b>9 019 684</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 478 040</b>	<b>11 542 611</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395191

#### Enheten

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

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### 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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 991 890 548  
PANNHISTRØA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		625 904	622 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>625 904</b>	<b>622 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	23 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 165	5 198
Annen driftskostnad		263 769	341 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>288 754</b>	<b>369 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>337 150</b>	<b>252 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 482	6 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 482</b>	<b>6 315</b>
Annen finanskostnad		188 816	119 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 816</b>	<b>119 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-176 334</b>	<b>-112 900</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 816	139 263
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>



Organisasjonsnr: 991 890 548  
PANNHISTRØA BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		11 080 000	11 080 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		54 501	2 166
Sum varige driftsmidler		11 134 501	11 082 166
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		8 383	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		8 383	8 619
Sum anleggsmidler		11 142 884	11 090 785
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		8 168	7 567
Sum fordringer		8 168	7 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		326 988	444 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 988	444 259
Sum omløpsmidler		335 156	451 826
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 478 040</b>	<b>11 542 611</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 643 742	2 482 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 643 742</b>	<b>2 482 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 683 742</b>	<b>2 522 927</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 244 192	3 398 461
Øvrig langsiktig gjeld	5 548 183	5 548 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 792 375</b>	<b>8 947 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 792 375</b>	<b>8 947 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 144	876
Leverandørgjeld	779	69 128
Skyldige offentlige avgifter		1 466
Annen kortsiktig gjeld		1 177
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 923</b>	<b>72 647</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 794 298</b>	<b>9 019 684</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 478 040</b>	<b>11 542 611</b>



Organisasjonsnr: 991 890 548  
PANNHISTRØA 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. 4963

Pannhustrøa Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Pannhustrøa 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:

25. april 2024 kl. 17:00, Stor-Elvdal Hotell, Kjemsjøveien 1, Koppang.

### 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. Forsikring av felleskostnader - garantert betaling av felleskostnader
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

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

### Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli 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

Protokollfører og protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



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. 4963 Pannhustrøa btl - årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-.



Sak 7

## Forsikring av felleskostnader - garantert betaling av felleskostnader

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

*Pannhustrøa borettslag har avtale om tjenesten Garantert betaling av felleskostnader fra OBOS Factoring AS. Dette er en gunstig tjeneste som gir borettslaget 100% likviditetsgaranti, ved at alle felleskostnadene fra andelseierne blir betalt av OBOS Factoring AS til borettslaget hver måned.*

*Tjenesten sikrer også at borettslaget ikke lider tap ved eventuell varig uteblitt betaling fra andelseierne. Dette gir en viktig økonomisk trygghet for borettslaget.*

*For OBOS- tilknyttede borettslag har premien for Garantert betaling av felleskostnader inntil nå blitt betalt av OBOS Eiendomsforvaltning AS, uten viderefakturerings til borettslaget.*

*Denne praksisen vil nå opphøre, og premien vil fra 2024 bli fakturert direkte til borettslaget fra OBOS Factoring AS med 0,3% av totale felleskostnader i borettslaget, (alle kategorier og minstepris kr 10 000 i året)*

*En eventuell oppsigelse av sikringsordning i borettslag krever generalforsamlingsvedtak.*

### Styrets innstilling

Styret foreslår at forsikringen av felleskostnadene beholdes.

### Forslag til vedtak

Forikringen "Garantert betaling av felleskostnader" beholdes som den er.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 9

## 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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Sak 10

### **Valg av valgkomité**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 personer til valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023 Pannhustrøa borettslag

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Terje Kværnes	Pannhustrøa 3
Styremedlem	Haldis Stuen	Pannhustrøa 8 F
Styremedlem	Heidi Vatne Braadland	Pannhustrøa 8 B
Varamedlem	Inger Margrethe Sæther	Pannhustrøa 8 A
Varamedlem	Anne Lise Westgaard	Pannhustrøa 8 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Inger Margrethe Sæther Pannhustrøa 8 A

#### Valgkomiteen

Terje Kværnes	Pannhustrøa 3
Haldis Stuen	Pannhustrøa 8 F
Heidi Vatne Braadland	Pannhustrøa 8 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon ved styreleder Terje Kværnes 97 06 33 75, og e-post [kvaer@online.no](mailto:kvaer@online.no). Se Pannhustrøa Borettslags hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Pannhustrøa Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Pannhustrøa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991890548, og ligger på Koppang i STOR-ELVDAL kommune

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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**

Styret har i 2023 hatt tre formelle styremøter/nødvendige samtaler og styresaker har blitt gjennomført muntlig som hastevedtak. Pannhustrøa borettslag er et lite borettslag med 8 enheter.

Drift og vedlikehold:

Service på ventilasjonsanlegg er utført høsten 2023 iht avtale, det ble da oppdaget ulyder i vifter, dette ble da skiftet på de aktuelle enhetene etter anbefaling fra Hamstad.

**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.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn antatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renter på lån økte flere ganger enn antatt.

**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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn kr 60 000,- til innvendig maling.

### Kommunale avgifter i STOR-ELVDAL kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på alle kommunale avgifter.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pannhustrøa Borettslag. Det er lagt inn 10% prisøkning på forsikringspremien.

### Lån

Pannhustrøa Borettslag har lån i Sparebank1 Østlandet.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i august 2037.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn 6% prisøkning på forretningsførselen.

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 9 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pannhustrøa Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pannhustrøa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

### 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.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

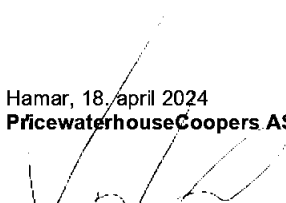
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap  
10 av 22 2023 Pannhustrøa Borettslag årsrapport og regnskap 2023.pdf



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>.

Hamar, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



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

**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>379 180</b>	<b>413 018</b>	<b>379 180</b>	<b>333 233</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	160 816	139 263	121 900	82 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 2 165	5 198	5 000	5 000
Fradrag for aktivering av skur	14 -54 500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -154 269	-178 258	-175 000	-153 000
Innsk. øremerk. bankkto	-158	-42	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-45 946</b>	<b>-33 839</b>	<b>-48 100</b>	<b>-65 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>333 234</b>	<b>379 179</b>	<b>331 080</b>	<b>268 033</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	335 156	451 826		
Kortsiktig gjeld	-1 923	-72 647		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>333 233</b>	<b>379 179</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	622 080	622 080	622 000	678 000
Andre inntekter	3	3 824	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>625 904</b>	<b>622 080</b>	<b>622 000</b>	<b>678 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 820	-8 150	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-15 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	14	-2 165	-5 198	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-7 094	-5 000	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-33 070	-31 735	-34 000	-35 000
Konsulenthonorar	7	-4 884	-6 713	-6 000	-7 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-9 937	-105 901	-60 000	-91 000
Forsikringer		-19 003	-17 791	-21 000	-22 000
Kommunale avgifter	9	-79 549	-86 576	-89 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 704	-52 704	-57 000	-55 500
Andre driftskostnader	10	-55 928	-33 549	-29 500	-56 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-288 754</b>	<b>-369 917</b>	<b>-332 100</b>	<b>-393 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>337 150</b>	<b>252 163</b>	<b>289 900</b>	<b>284 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 482	6 315	0	8 500
Finanskostnader	12	-188 816	-119 215	-168 000	-210 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-176 334</b>	<b>-112 900</b>	<b>-168 000</b>	<b>-201 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>160 816</b>	<b>139 263</b>	<b>121 900</b>	<b>82 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		160 816	139 263		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 380 000	10 380 000
Tomt		700 000	700 000
Andre varige driftsmidler	14	54 501	2 166
Miljøbankkonto, øremerket		8 383	8 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 142 884</b>	<b>11 090 785</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		8 168	7 567
Driftskonto OBOS-banken		52 556	71 189
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	720
Sparekonto OBOS-banken		274 433	372 351
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>335 156</b>	<b>451 826</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 478 040</b>	<b>11 542 611</b>



9

Pannhustrøa Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		2 643 742	2 482 927
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 683 742</b>	<b>2 522 927</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 244 192	3 398 461
Borettsinnskudd	16	5 540 000	5 540 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	8 183	8 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 792 375</b>	<b>8 947 038</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		779	69 128
Skyldige offentlige avgifter		0	1 466
Påløpte renter		1 144	876
Annen kortsiktig gjeld		0	1 177
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 923</b>	<b>72 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 478 040</b>	<b>11 542 611</b>
Pantstillelse	18	11 080 000	11 080 000
Garantiansvar		0	0
Stor-Elvdal, 15.3.2024 Styret i Pannhustrøa Borettslag			
Terje Kværnes/s/	Haldis Stuen/s/	Heidi Vatne Braadland/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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	622 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>622 080</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	3 824
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 824</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000,-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 884
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 884</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-157
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 825
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 955
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 937</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 779
Vann- og avløpsavgift	-9 970
Feieavgift	-650
Renovasjonsavgift	-29 150
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-79 549</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 499
Snørydding	-35 585
Gressklipping	-7 200
Andre fremmede tjenester	-107
Trykksaker	-538
Porto	-240
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 686
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-741
Bank- og kortgebyr	-2 062
Velferdskostnader	-5 270
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-55 928</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 745
Andre renteinntekter	3 495
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 482</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-188 816
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-188 816</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	10 380 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 380 000</b>

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	25 990	
Avskrevet tidligere	-23 824	
Avskrevet i år	-2 165	
		1
Skur		
Kostpris	54 500	
		54 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>54 501</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-2 165****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 344 000	
Nedbetalt tidligere	945 539	
Nedbetalt i år	154 269	
		-3 244 192
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 244 192</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-5 540 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 540 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-8 183
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 183</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 540 000
Pantelån	3 244 192
<b>TOTALT</b>	<b>8 784 192</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenummer 9466579. 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.

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023- Oppsetting av redskapsbod

2022- Maling av garasjer

2020- Maling av bygningsmassen



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 4963 Selskapsnavn: Pannhustrøa Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.