



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 10.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953098725

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 892 793	1 656 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 892 793</b>	<b>1 656 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 066 845	927 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 123 895</b>	<b>984 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>768 898</b>	<b>672 821</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 221	1 561
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 221</b>	<b>1 561</b>
Annen finanskostnad		595 455	516 958
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>595 455</b>	<b>516 958</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-594 234</b>	<b>-515 397</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 664	157 424
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 359 676	2 359 676
Sum varige driftsmidler		2 359 676	2 359 676
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 135	33 855
Sum finansielle anleggsmidler		5 135	33 855
Sum anleggsmidler		2 364 811	2 393 531
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 878	11 177
Sum fordringer		9 878	11 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 619	252 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 619	252 385
Sum omløpsmidler		110 497	263 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 475 308</b>	<b>2 657 093</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 740 366	7 915 030
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 740 366</b>	<b>-7 915 030</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 738 166</b>	<b>-7 912 830</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 100 613	10 267 623
Øvrig langsiktig gjeld		101 454	130 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 202 067</b>	<b>10 398 243</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 202 067</b>	<b>10 398 243</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 228	64 081
Leverandørgjeld		8 179	107 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 407</b>	<b>171 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 213 474</b>	<b>10 569 923</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 475 308</b>	<b>2 657 093</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392099

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 892 793	1 656 968
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 892 793</b>	<b>1 656 968</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 066 845	927 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 123 895</b>	<b>984 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>768 898</b>	<b>672 821</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 221	1 561
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 221</b>	<b>1 561</b>
Annen finanskostnad		595 455	516 958
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>595 455</b>	<b>516 958</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-594 234</b>	<b>-515 397</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 664	157 424
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		2 359 676	2 359 676
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		5 135	33 855
Sum anleggsmidler		2 364 811	2 393 531
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		9 878	11 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 619	252 385
Sum omløpsmidler		110 497	263 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 475 308</b>	<b>2 657 093</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	7 740 366	7 915 030
Sum opptjent egenkapital	-7 740 366	-7 915 030
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 738 166</b>	<b>-7 912 830</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 100 613	10 267 623
Øvrig langsiktig gjeld	101 454	130 620
Sum annen langsiktig gjeld	10 202 067	10 398 243
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 202 067</b>	<b>10 398 243</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 228	64 081
Leverandørgjeld	8 179	107 599
Sum kortsiktig gjeld	11 407	171 680
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 213 474</b>	<b>10 569 923</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 475 308</b>	<b>2 657 093</b>



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3132

AL PANDE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i AL PANDE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 17:00, Avholdes hos Gunn Elisabeth Lie i Tjøllinggaten 45.

### 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.

### Ledige styreverv; Info om ekstern styreledelse

Vi mangler kandidater til styret, bland annet styreleder, 1.styremedlem og 2 vara. Om ingen i borettslaget vil påta seg vervet har vi ikke noe annet valg en å sette bort jobben eksternt.

Styret har innhentet tilbud på hva dette vil koste, men vil påpeke at dette er et grovt overslag og kostnaden kan i realiteten bli høyere. Kostnaden for å leie inn ekstern styreleder vil måtte bli dekket over felleskostnader og tilsvarer rundt 250,- måneden per andel. Altså rundt 3000,- i året dersom ingen i borettslaget vil påta seg vervet.

Om andre verv må leies inn i tillegg vil konstanten bli større.

Vedlagt er pristilbud fra styrelederne.

### 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. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i AL PANDE BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

## 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 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vedlagt ligger pristilbud på ekstern styreledelse fra styrelederne.no



Prisen vil variere utifra hvor stor del av jobben som må settes bort

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Larsen

Det er kommet forslag til å leie en ekstern styreleder.

Jonas Larsen har blitt spurt og akseptert vervet. Han er ekstern styreleder for et annet tilsvarende borettslag i Tønsberg. Han har bygg teknisk kompetanse.

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

Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Gyrd Kjetil Olsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Ove W. Kanten

## Vedlegg

1. Styrelederne.no - tilbud på styreledelse.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gyrd Kjetil Olsen

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

- Det har vært avholdt månedlig styremøter med unntak i feriene
- Vedlikehold: Nye LED lys er montert på loftene, takrennene er rensset, byttet råtnede vinduslister, satt på beslag på døra inn til sykkelboden, alle garasjeportene er vedlikeholdt og fått ettermontert sikkerhetsvaier. Det er rehabilitert 3 balkonger og malt. I tillegg er balkongen som ble rehabilitert i 2023 også blitt malt i år. Rehabiliteringen av balkongene har vist seg å være utfordrende økonomisk for borettslaget fordi en av balkongene i 2.etasje var i dårligere forfatning enn først antatt.
- Borettslaget har endret til Gjensidige Forsikring, inngått ny strømvtale med Fjorkraft og inngått avtale med Tønsberg-Villaservice om vaktmestertjenster
- Det har vært avholdt 2 dugnader med varierende oppmøte

### Økonomisk oversikt

Årsregnskap viser at det er krevd inn felleskostnader på kr. 1 858 940 og at driftskostnadene utgjør kr. 1 123 895. I tillegg utgjør rentekostnadene på lånet kr. 594 805. Kostnadene til drift og vedlikehold av bygningene utgjorde kr. 230 734 hvor rehabilitering av balkongene utgjør kr. 167 022. Når det gjelder likviditeten så er den stram og en må prioritere det nødvendige vedlikeholdet.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat kr. 174 664,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12 var kr 99 089,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>91 882</b>	<b>117 355</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		174 664	157 424
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-167 010	-182 180
Innsk. øremerk. bankkto		-447	-717
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>7 207</b>	<b>-25 473</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>99 089</b>	<b>91 882</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		110 497	263 562
Kortsiktig gjeld		-11 407	-171 680
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>99 090</b>	<b>91 882</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 858 940	1 647 968	1 855 000	2 023 000
Ladeinntekter EL-bil		0	9 000	0	0
Andre inntekter	3	33 853	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 892 793</b>	<b>1 656 968</b>	<b>1 855 000</b>	<b>2 023 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 604	-6 485	-5 900	-6 300
Forretningsførerhonorar		-111 810	-106 180	-112 600	-118 000
Konsulenthonorar	7	-4 455	-8 125	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 400	-4 400	-4 400	-4 400
Drift og vedlikehold	8	-325 071	-186 864	-206 200	-280 000
Forsikringer		-100 427	-82 417	-82 500	-99 000
Kommunale avgifter	9	-315 242	-281 657	-310 400	-357 160
Energi/fyring		-85 938	-103 748	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 957	-131 844	-142 000	-148 000
Andre driftskostnader	10	-3 940	-15 377	-25 400	-6 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 123 895</b>	<b>-984 147</b>	<b>-1 061 400</b>	<b>-1 190 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>768 898</b>	<b>672 821</b>	<b>793 600</b>	<b>832 140</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 221	1 561	0	0
Finanskostnader	12	-595 455	-516 958	-632 000	-587 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-594 234</b>	<b>-515 397</b>	<b>-632 000</b>	<b>-587 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>174 664</b>	<b>157 424</b>	<b>161 600</b>	<b>245 140</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		174 664	157 424		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 148 126	1 148 126
Tomt		1 211 550	1 211 550
Miljøbankkonto, øremerket		5 135	33 855
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 364 811</b>	<b>2 393 531</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		9 878	11 177
Driftskonto OBOS-banken		100 619	252 385
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>110 497</b>	<b>263 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 475 308</b>	<b>2 657 093</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	14	-7 740 366	-7 915 030
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 738 166</b>	<b>-7 912 830</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 100 613	10 267 623
Borettsinnskudd	16	97 600	97 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	3 854	33 020
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 202 067</b>	<b>10 398 243</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 179	107 599
Påløpte renter		3 228	51 369
Påløpte avdrag		0	12 712
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 407</b>	<b>171 680</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 475 308</b>	<b>2 657 093</b>
Pantstillelse	18	11 097 600	11 097 600
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, mars 2025 Styret i AL Pande Borettslag			
Gyrd Kjetil Olsen	Eira Herheim Alstad	Gunn Elisabeth Lie	

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 679 160
Kabel-TV	137 280
Garasjeleie	38 400
Strøm el-bil	4 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 859 340</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 858 940</b>

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

Miljøfond i fra OBOS	33 853
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>33 853</b>

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

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

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

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

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

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 604.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 455

**SUM KONSULENTHONORAR -4 455**

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

Drift/vedlikehold bygninger -230 734

Drift/vedlikehold elektro -36 200

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -52 231

Drift/vedlikehold brannsikring -1 488

Egenandel forsikring -866

Kostnader dugnader -3 553

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -325 071**

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

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

Kommunale avgifter -315 242

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -315 242**

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

Andre fremmede tjenester -427

Andre kontorkostnader -1 082

Bank- og kortgebyr -2 431

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -3 940**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 774

Renter av sparekonto i OBOS-banken 447

**SUM FINANSINNTEKTER 1 221**

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt -595 455

**SUM FINANSKOSTNADER -595 455**

**NOTE: 13****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: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

732 377

Nedbetalt i år

167 010

-10 100 613

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 100 613**

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

Opprinnelig innskudd

-97 600

**SUM BORETTSINNSKUDD -97 600**

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

Avsetning bomiljøtiltak

-3 854

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -3 854**



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	97 600
Pantelån	10 100 613
<b>TOTALT</b>	<b>10 198 213</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AL PANDE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Styrelederne.no

### TILBUD FOR PROFESJONELL EKSTERN STYRELEDELSE TIL BOLIGSELSKAPER

Takk for deres forespørsel om ekstern styreledelse. Vi i Styrelederne.no har gleden av å presentere et tilbud som kombinerer høy kompetanse, profesjonell ledelse og et sterkt søkelys på å ivareta deres boligselskaps verdier og behov.

#### 1. Hva skiller våre styreledere fra andre?

Å lede et boligselskap handler om mer enn administrasjon – det krever erfaring, kompetanse og evne til å håndtere komplekse oppgaver. Våre styreledere tilbyr:

- Profesjonell og objektiv ledelse, fri for interne bindinger.
- Effektivisering av styrearbeidet, som gir bedre resultater og mindre stress.
- Solid kunnskap om eiendomsforvaltning, økonomi og lovverk.

Med Styrelederne.no får dere erfarne fagfolk som skaper trygghet og struktur i styrearbeidet.

#### 2. Slik fungerer prosessen – steg for steg

1. Kartlegging av behov: Gjennom et kontaktskjema kartlegger vi deres utfordringer, behov og forventninger.
2. Identifisering av kandidat: Vi finner en kvalifisert kandidat basert på deres behov og sender over CV og kontaktinformasjon for vurdering.
3. Presentasjonsmøte: Et møte avtales der kandidaten presenteres, og målsettinger og praktiske detaljer diskuteres.
4. Avtaleinngåelse: Kandidaten velges formelt av årsmøtet eller generalforsamlingen, og en avtale signeres.
5. Oppfølging: Våre kandidater får løpende faglig støtte gjennom mentorprogram, styrelederfora og styrelag.

#### 3. Kartleggingshonorar – Første steg i prosessen

Kartleggingshonoraret er en fast engangskostnad på kr. 3.500,- (eks. mva.) og dekker:

- Innhenting av relevant informasjon om boligselskapet
- Dialog med styret for å forstå behov og ønsker
- Intern vurdering og søk etter relevante kandidater

Kartleggingshonoraret faktureres ved oppstart av prosessen, **uavhengig** av om en kandidat velges.



## Styrelederne no

### 4. Formidlingshonorar – En investering i trygghet og kvalitet

Formidlingshonoraret dekker hele prosessen med å kvalitetssikre og presentere en egnet styrekandidat. Dette inkluderer:

- Rekruttering og kvalitetssikring av kandidater med dokumentert kompetanse innen eiendomsforvaltning og styrearbeid.
- Presentasjon av kandidat og organisering av møte med styret.
- Løpende faglig støtte og tilgang til ressurser for styrekandidaten.

Antall enheter	Formidlingshonorar (eks. mva.)
1–49	Kr. 16.900,-
50–99	Kr. 19.900,-
100–249	Kr. 22.900,-
250+	Kr. 25.900,-

Fomidlingshonoraret faktureres **kun** om kandidaten blir valgt som styreleder.

### 5. Utdanningshonorar

Dersom kandidaten fortsetter som styreleder påfølgende år, tilfaller et årlig utdanningshonorar. Dette sikrer kontinuerlig faglig utvikling.

Antall enheter	Utdanningshonorar (eks. mva.)
1–49	Kr. 4.900,-
50–99	Kr. 5.900,-
100+	Kr. 6.900,-

### 6. Honorar til styreleder kandidaten

Honoraret avtales direkte mellom kandidat og boligselskap og tilpasses etter selskapets størrelse, ansvar og kompleksitet.

Antall enheter	Honorar (pr. måned)
1–29	Kr. 5.000,-
30–59	Kr. 5.000–8.000,-
60–99	Kr. 8.000–12.000,-
100–149	Kr. 12.000–16.000,-
150–199	Kr. 16.000–20.000,-
200+	Fra kr. 20.000,- og oppover



## Styrelederne no

### 7. Våre kundeløfter

- Dokumentert erfaring og høy kompetanse
- Effektiv og lovmessig styrearbeid
- Fleksible løsninger skreddersydd for deres behov
- Tilgjengelig oppfølging og veiledning

### Har dere spørsmål?

Vi håper dette tilbudet svarer på deres behov. Kontakt oss direkte på [post@styrelederne.no](mailto:post@styrelederne.no), så finner vi den beste løsningen for dere!

---

Styrelederne.no  
Sigurd Hoels vei 15  
0855 Oslo

Sentralbord:  
(+47) 970 71715

E-post:  
[post@styrelederne.no](mailto:post@styrelederne.no)  
10 av 12

Org. nr.  
925 570 834MVA  
Styrelederne.no - tilbud på styreledelse.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 3132 Selskapsnavn: AL PANDE 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.