



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 859 335 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 07.05.2025

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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 859335152

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 106 122	5 813 119
Sum inntekter		6 106 122	5 813 119
Kostnader			
Lønnskostnad		301 217	325 363
Annen driftskostnad		4 952 359	3 487 484
Sum kostnader		5 253 576	3 812 847
Driftsresultat		852 546	2 000 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 090	3 527
Sum finansinntekter		8 090	3 527
Annen finanskostnad		121 058	143 121
Sum finanskostnader		121 058	143 121
Netto finans		-112 968	-139 594
Resultat før skattekostnad		739 578	1 860 678
Årsresultat		739 578	1 860 678
Totalresultat		739 578	1 860 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		739 578	1 860 678
Sum overføringer og disponeringer		739 578	1 860 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 101 263	32 101 263
Sum varige driftsmidler		32 101 263	32 101 263
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		179 217	152 350
Sum finansielle anleggsmidler		179 217	152 350
Sum anleggsmidler		32 280 481	32 253 614
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 656	2 220
Sum fordringer		1 656	2 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		737 443	494 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 443	494 193
Sum omløpsmidler		739 099	496 413
SUM EIENDELER		33 019 579	32 750 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 066 098	17 326 520
Sum opptjent egenkapital		18 066 098	17 326 520
Sum egenkapital		18 076 298	17 336 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 531 475	1 830 973
Øvrig langsiktig gjeld		13 320 253	13 299 156
Sum annen langsiktig gjeld		14 851 728	15 130 129
Sum langsiktig gjeld		14 851 728	15 130 129
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		513	121 616
Leverandørgjeld		79 650	99 184
Skyldige offentlige avgifter		11 226	57 722
Annen kortsiktig gjeld		164	4 654
Sum kortsiktig gjeld		91 553	283 177
Sum gjeld		14 943 281	15 413 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 019 579	32 750 027



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426560

Enheten

Organisasjonsnummer: 859 335 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 07.05.2025

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 106 122	5 813 119
Sum inntekter		6 106 122	5 813 119
Kostnader			
Lønnskostnad		301 217	325 363
Annen driftskostnad		4 952 359	3 487 484
Sum kostnader		5 253 576	3 812 847
Driftsresultat		852 546	2 000 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 090	3 527
Sum finansinntekter		8 090	3 527
Annen finanskostnad		121 058	143 121
Sum finanskostnader		121 058	143 121
Netto finans		-112 968	-139 594
Resultat før skattekostnad		739 578	1 860 678
Årsresultat		739 578	1 860 678
Totalresultat		739 578	1 860 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		739 578	1 860 678
Sum overføringer og disponeringer		739 578	1 860 678



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 101 263	32 101 263
Sum varige driftsmidler		32 101 263	32 101 263

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		179 217	152 350
Sum finansielle anleggsmidler		179 217	152 350

Sum anleggsmidler		32 280 481	32 253 614
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		1 656	2 220
Sum fordringer		1 656	2 220

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		737 443	494 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 443	494 193

Sum omløpsmidler		739 099	496 413
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		33 019 579	32 750 027
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	18 066 098	17 326 520
Sum opptjent egenkapital	18 066 098	17 326 520
Sum egenkapital	18 076 298	17 336 720
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 531 475	1 830 973
Øvrig langsiktig gjeld	13 320 253	13 299 156
Sum annen langsiktig gjeld	14 851 728	15 130 129
Sum langsiktig gjeld	14 851 728	15 130 129
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	513	121 616
Leverandørgjeld	79 650	99 184
Skyldige offentlige avgifter	11 226	57 722
Annen kortsiktig gjeld	164	4 654
Sum kortsiktig gjeld	91 553	283 177
Sum gjeld	14 943 281	15 413 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 019 579	32 750 027



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 6152

PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i PINNELIEN HAGEBY 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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Kronstad skole, SFO Inngang på hjørnet ved Edvard Grieg vei og Jonas Lies vei..

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. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i PINNELIEN HAGEBY 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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare 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

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.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6152 Pinnelien Hageby Borettslag Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at nåværende vedtekter punkt 3-3 endres til følgende ordlyd (i kursiv).

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

Punkt 3 i nåværende vedtekter blir overflødig, da punkt 2 erstatter denne.

Punkt 4 og 5 i gjeldende vedtekter beholdes, men blir punkt 3 og 4.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektsbestemmelsen vedørende intern forkjøpsrett endres som beskrevet.

Forslag til vedtak

Vedtekt endres som foreslått

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret har siste periode bestått av

Styreleder: Merete Skjellanger Hilby- Ikke på valg

Styremedlemmer:

Gro Stalheim Iversen - på valg

Hedda Høyer - Ikke på valg

Guro Aakre - Ikke på valg

Christoffer Werner - på valg

Adrian Pedersen - ikke på valg



Varamedlemmer ikke på valg i år, da de ble valgt for 2 år i 2024

Kjell Tellnes

Jan Morten Sagvaag

Johannes Dobson

Innstilling

Det er sendt ut til beboerne forslag til nye kandidater til styret, ingen forslag er kommet inn. Styremedlemmer som er på valg har takket ja til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling.

Styremedlemmer velges for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Werner
- Gro Stalheim Iversen
- Guro Akre

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegat og vara delegat til OBOS generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Merete Skjellanger Hilby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hedda Høyer



Sak 10

Valgkomite

Det skal velges 2-3 eiere til valgkomiteen for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden som hatt vært, hatt jevnlig styremøter første mandag i måneden.

Foruten vanlig drift og vedlikehold er styret nå i gang med å skifte vinduer som er kategorisert som A (dårligst stand).

Det er installert 10 ladepunkter på parkeringsplassen ved Lekeplassen og andelseiere med parkeringsrett har nå mulighet til å lade i borettslaget.

Rehabilitering av rør i Edvard Grieg vei 26.

Det er lagt overvannsleding i strekket Øvre Pinnelien 3- 13,- i tillegg til strømpe på felles rør under samme husrekke.

Gjennomført HMS runder og utbedret avvik.

Det er kjøpt inn nytt bord m/ benker og disser, samt tverrbjelke til disse stativet på lekeplassen. Gruppen som ser på oppgradering av lekeplassen, er godt i gang med sitt arbeid og har som mål å få lekeplassen klar til markering av 100 års jubileet i august.

På Generalforsamlingen i 2024, ble det besluttet at styret skulle legge frem forslag til sykkelparkering med tegninger på generalforsamlingen sammen med et kostnadsoverslag. Det er tegnet et forslag til plassering og utforming, og nå venter styret på et kostnadsoverslag, før beslutninger om videre fremdrift kan fattes. I påvente av dette, ser styret det som nødvendig å prioritere drift og vedlikehold av bygningsmassen og rør. Så snart kostnadsestimatet foreligger, vil styret presentere konkrete planer for gjennomføring, kostnad og retningslinjer for bruk/leie på en ekstraordinær generalforsamling.

Det er gjennomført 2 felles dugnader der mye godt arbeid ble gjort på fellesarealene.

Takk til alle som har bidratt på dugnad og tusen takk til de beboerne som har tatt på seg å tømme sand fangerne gjennom året. Første søndag i advent var det juletre gang på lekeplassen: Dette er et årlig arrangement for både store og små. Tusen takk til de som arrangerte juletreffest og de som fikk satt opp juletrær.

Fremtidige planer:

- Fortsette utskifting av vinduer etter behov
- Maling av rekkehus
- Feire Pinnelien hageby sitt 100 årsjubileum
- Nye røykrør i skorsteiner etter behov. Her følger arbeidet en fremdriftsplan plan som er godkjent fra Bergen Kommune.
- Installere ladepunkter for elbiler i svingen Pinnelien og Oppeplassen samt garasjene
- Skifte/legge strømpe i rør, det er noen mindre strekk igjen
- Søke om midler til sykkelparkingskur.



PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		213 236	-748 772
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		739 578	1 860 678
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-299 498	-895 443
Innsk. øremerk. bankkto		-5 770	-3 227
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		434 310	962 008
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		647 546	213 236
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		739 099	496 413
Kortsiktig gjeld		-91 553	-283 177
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		647 546	213 236



PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 099 539	5 806 269	6 121 000	6 200 000
Andre inntekter	3	6 583	6 850	10 000	7 500
SUM DRIFTSINNEKTER		6 106 122	5 813 119	6 131 000	6 207 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 217	-85 363	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-230 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-12 018	-11 404	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-176 820	-167 920	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-33 691	-7 821	-13 000	-13 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 800	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 826 482	-619 888	-1 190 000	-2 240 000
Forsikringer		-282 161	-230 684	-255 000	-306 000
Kommunale avgifter	9	-1 402 893	-1 337 526	-1 270 000	-1 414 000
Energi/fyring		-103 351	-95 713	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-535 968	-467 712	-540 000	-562 000
Andre driftskostnader	10	-559 576	-529 417	-556 000	-597 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 253 576	-3 812 847	-4 400 800	-5 728 000
DRIFTSRESULTAT		852 546	2 000 272	1 730 200	479 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 090	3 527	0	0
Finanskostnader	12	-121 058	-143 121	-104 000	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-112 968	-139 594	-104 000	-86 000
ÅRSRESULTAT		739 578	1 860 678	1 626 200	393 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		739 578	1 860 678		



PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 887 964	31 887 964
Leiligheter/lokaler	14	213 299	213 299
Miljøbankkonto, øremerket		179 217	152 350
SUM ANLEGGSMIDLER		32 280 480	32 253 614
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 656	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 220
Driftskonto OBOS-banken		729 069	481 054
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 372	13 137
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		739 099	496 413
SUM EIENDELER		33 019 579	32 750 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Opptjent egenkapital		18 066 098	17 326 520
SUM EGENKAPITAL		18 076 298	17 336 720
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 531 475	1 830 973
Borettsinnskudd	16	13 150 564	13 150 564
Avsetning bomiljøtiltak	17	169 689	148 592
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 851 728	15 130 129
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		79 650	99 184
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	11 226	57 722
Påløpte renter		513	10 541
Påløpte avdrag		0	111 075
Påløpte kostnader		20	0
Annen kortsiktig gjeld	19	144	4 655
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 553	283 177



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 019 579	32 750 027
---------------------------------	-------------------	-------------------



Pantstillelse	20	22 831 564	22 831 564
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.04.2025
Styret i Pinnelien Hageby Borettslag

Merete Skjellanger Hilby /s/

Guro Akre /s/

Hedda Høyer /s/

Gro Stalheim Iversen /s/

Adrian Pedersen /s/

Christoffer Ø. Werner /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 954 824
Kabel-TV	536 940
Lån/Renter	406 176
Dugnad	115 200
Garasjeleie	76 752
Felleskostnader	12 420
Avregning finanslån	-2 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 100 072

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-533
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 099 539

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	533
Utleie	6 050
SUM ANDRE INNETEKTER	6 583

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 200
Annen lønn, ikke feriepengar	-22 650
Påløpte feriepengar	-144
Arbeidsgiveravgift	-37 223
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 217

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 018.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 157
Andre konsulentonorarer	-27 534
SUM KONSULENTHONORAR	-33 691

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-334 191
Drift/vedlikehold VVS	-1 366 681
Drift/vedlikehold elektro	-11 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 101
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 146
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 826 482

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-404 171
Vann- og avløpsavgift	-633 600
Feieavgift	-41 325
Renovasjonsavgift	-323 797
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 402 893

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

Container	-27 443
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 319
Diverse leiekostnader/leasing	-3 975
Driftsmateriell	-16 206
Lyspærer og sikringer	-4 856
Vaktmestertjenester	-406 290
Renhold ved firmaer	-17 220
Snørydding	-37 712
Andre fremmede tjenester	-3 847
Trykksaker	-2 062
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-3 974
Velferdskostnader	-15 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-559 576

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 770
SUM FINANSINNTEKTER	8 090

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-104 401
Husbanken	-40
Husbanken	-40
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-4 414
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 163
SUM FINANSKOSTNADER	-121 058

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	7 500 000
Tilgang 1991	24 387 964
SUM BYGNINGER	31 887 964

Tomten ble kjøpt i 1991

Gnr.162/bnr.7 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	213 299
SUM LEILIGHETER	213 299

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

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018

-3 400 055

Nedbetalt tidligere

1 569 082

Nedbetalt i år

299 498

-1 531 475**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 531 475****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991

-13 150 564

SUM BORETTSINNSKUDD**-13 150 564****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-169 689

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-169 689****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 372

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 854

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-11 226****NOTE: 19****KORTSIK**

Feriepenger

-144

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-144****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

13 150 564

Pantelån

1 531 475

Påløpte avdrag

111 075

TOTALT**14 793 114**

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

Bygninger

31 887 964

TOTALT**31 887 964**



Resultatanalyse 2024 Pinnelien Hageby Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 099 539	6 121 000	21 461	0 %
Andre inntekter	6 583	10 000	3 417	34 %
Sum driftsinntekter	6 106 122	6 131 000	24 878	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-61 217	-40 000	21 217	-53 %
Styrehonorar	-240 000	-230 000	10 000	-4 %
Revisjonshonorar	-12 018	-12 000	18	0 %
Forretningsførerhonorar	-176 820	-175 000	1 820	-1 %
Konsulenthonorar	-33 691	-13 000	20 691	-159 %
Kontingenter	-19 400	-19 800	-400	2 %
Drift og vedlikehold	-1 826 482	-1 190 000	636 482	-53 %
Forsikringer	-282 161	-255 000	27 161	-11 %
Kommunale avgifter	-1 402 893	-1 270 000	132 893	-10 %
Energi/fyring	-103 351	-100 000	3 351	-3 %
TV-anlegg/bredbånd	-535 968	-540 000	-4 032	1 %
Andre driftskostnader	-559 576	-556 000	3 576	-1 %
Sum driftskostnader	-5 253 576	-4 400 800	852 776	-19 %
Driftsresultat	852 546	1 730 200	877 654	51 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	8 090	0	-8 090	100 %
Finanskostnader	-121 058	-104 000	17 058	-16 %
Res. finansinnt./-kostnader	-112 968	-104 000	8 968	-9 %
Årsresultat	739 578	1 626 200	886 622	55 %



Til generalforsamlingen i Pinnelien Hageby Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Pinnelien Hageby Borettslag** som viser et overskudd på kr 739.578. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 2024 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 de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 24/4-25
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 6152 Selskapsnavn: PINNELIEN HAGEBY 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
E-post: oef@obos.no

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