



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 311 489	1 108 008
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 311 489</b>	<b>1 108 008</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	85 575
Annen driftskostnad		1 646 636	7 773 722
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 772 146</b>	<b>7 859 297</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-460 657</b>	<b>-6 751 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			91
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>91</b>
Annen finanskostnad		196 122	114 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 122</b>	<b>114 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 122</b>	<b>-114 847</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-656 779	-6 866 136
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 359 676	2 359 676
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 300
Andre fordringer		31 614	29 634
Sum fordringer		31 614	32 934
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456	1 752 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456	1 752 046
Sum omløpsmidler		39 070	1 784 980
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 398 746</b>	<b>4 144 656</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		8 356 030	7 699 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 356 030</b>	<b>-7 699 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 353 830</b>	<b>-7 697 051</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		10 636 181	10 916 780
Øvrig langsiktig gjeld		97 600	97 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 733 781</b>	<b>11 014 380</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 733 781</b>	<b>11 014 380</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 165	1 074
Leverandørgjeld		3 750	826 254
Annen kortsiktig gjeld		13 881	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 796</b>	<b>827 327</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 752 577</b>	<b>11 841 707</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 398 746</b>	<b>4 144 656</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256686

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 311 489	1 108 008
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 311 489</b>	<b>1 108 008</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	85 575
Annen driftskostnad		1 646 636	7 773 722
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 772 146</b>	<b>7 859 297</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-460 657</b>	<b>-6 751 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			91
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>91</b>
Annen finanskostnad		196 122	114 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 122</b>	<b>114 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-196 122</b>	<b>-114 847</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-656 779	-6 866 136
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 359 676	2 359 676
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 300
Andre fordringer		31 614	29 634
Sum fordringer		31 614	32 934

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456	1 752 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456	1 752 046

Sum omløpsmidler		39 070	1 784 980
------------------	--	--------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 398 746</b>	<b>4 144 656</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	8 356 030	7 699 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 356 030</b>	<b>-7 699 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 353 830</b>	<b>-7 697 051</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	10 636 181	10 916 780
Øvrig langsiktig gjeld	97 600	97 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 733 781</b>	<b>11 014 380</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 733 781</b>	<b>11 014 380</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 165	1 074
Leverandørgjeld	3 750	826 254
Annen kortsiktig gjeld	13 881	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>18 796</b>	<b>827 327</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 752 577</b>	<b>11 841 707</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 398 746</b>	<b>4 144 656</b>



Organisasjonsnr: 953 098 725  
AL PANDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3132 Pande Borettslag





## Til andelseierne i Pande Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 16. Mars 2022 kl. 17.00 i Tjøllinggaten 47. 2.etg. hos Daniel Hakon Jansson.**

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen, kun ved mottak av fullmakt.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Pande Borettslag  
avholdes onsdag 16. Mars 2022 kl. 17.00  
i Tjøllinggaten 47. 2.etg. hos Daniel Hakon Jansson**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 9.2.2022  
Styret i Pande Borettslag

Petter Solheim/s/      Daniel Hakon Jansson/s/      John Christian Plowman/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Petter Solheim	Vestre Vei 2
Styremedlem	Daniel Hakon Jansson	Tjøllinggaten 47
Styremedlem	John Christian Plowman	Tjøllinggaten 47
Varamedlem	Svein Ove Westrum Kanten	Tjøllinggaten 41
Varamedlem	Helle Thim Løver	Tjøllinggaten 47
Varamedlem	Christopher De Vries	Tjøllinggaten 45

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Petter Solheim		Vestre Vei 2
Varadelegert		
John Christian Plowman		Tjøllinggaten 47

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

#### Generelle opplysninger om Pande Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Pande Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953098725, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Tjøllinggaten 41,43,45,47

Gårds- og bruksnummer:

1006 172

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Pande Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 311 489,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 772 146,-.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 656 779,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 20 274,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune**

Etter signaler fra Tønsberg kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 6%.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pande Borettslag.

### **Lån**

Pande Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 %, tv og internett + kr. 32,- pr. mnd og garasje + kr. 50,- alle fra 1.1.2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Pande Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Pande Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 80G7L-GASV6-MDBBC-6TPBJ-B602I-H38X1



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>957 653</b>	<b>242 911</b>	<b>957 653</b>	<b>20 275</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-656 779	-6 866 136	247 290	240 500
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	11 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-280 599	-3 419 121	-281 000	-277 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-937 378</b>	<b>714 743</b>	<b>-33 710</b>	<b>-36 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>20 274</b>	<b>957 653</b>	<b>923 943</b>	<b>-16 225</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		39 070	1 784 980		
Kortsiktig gjeld		-18 796	-827 327		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>20 274</b>	<b>957 653</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 307 864	1 103 508	1 303 000	1 379 000
Andre inntekter	3	3 625	4 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 311 489</b>	<b>1 108 008</b>	<b>1 303 000</b>	<b>1 379 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-10 575	-15 510	-11 000
Styrehonorar	5	-110 000	-75 000	-110 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-4 844	-4 703	-4 800	-4 900
Forretningsførerhonorar		-99 605	-97 175	-99 200	-102 000
Konsulenthonorar	7	-3 707	-3 708	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 400	-4 400	-4 400	-4 400
Drift og vedlikehold	8	-954 399	-7 216 421	-104 000	-80 000
Forsikringer		-94 681	-81 755	-85 000	-91 000
Kommunale avgifter	9	-192 462	-180 437	-215 000	-199 000
Energi/fyring		-112 166	-38 845	-40 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 497	-115 016	-118 300	-127 000
Andre driftskostnader	10	-57 876	-31 263	-59 500	-79 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 772 146</b>	<b>-7 859 297</b>	<b>-860 710</b>	<b>-878 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-460 657</b>	<b>-6 751 289</b>	<b>442 290</b>	<b>500 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	91	0	0
Finanskostnader	11	-196 122	-114 938	-195 000	-260 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-196 122</b>	<b>-114 847</b>	<b>-195 000</b>	<b>-260 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-656 779</b>	<b>-6 866 136</b>	<b>247 290</b>	<b>240 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-656 779	-6 866 136		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 148 126	1 148 126
Tomt		1 211 550	1 211 550
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 359 676</b>	<b>2 359 676</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	3 300
Forskuddsbetalte kostnader		31 614	29 634
Driftskonto OBOS-banken		7 456	1 752 046
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>39 070</b>	<b>1 784 980</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 398 746</b>	<b>4 144 656</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	13	-8 356 030	-7 699 251
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 353 830</b>	<b>-7 697 051</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 636 181	10 916 780
Borettsinnskudd	15	97 600	97 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 733 781</b>	<b>11 014 380</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 750	826 254
Påløpte renter		1 165	1 074
Annen kortsiktig gjeld	16	13 881	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 796</b>	<b>827 327</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 398 746</b>	<b>4 144 656</b>
Pantstillelse	17	11 097 600	11 097 600
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 9.2.2022

Styret i AL Pande Borettslag

Petter Solheim/s/

Daniel Hakon Jansson/s/

John Christian Plowman/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnad	1 151 592
Mediaprodukter	118 272
Garasjeleie	33 600
Strøm el-bil	4 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 307 864</b>

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

Fakturert lading av elbil	3 625
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 625</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</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 2020/2021, og er på kr 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 844.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 707
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 707</b>

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

Prosjektledelse	-13 389
VVS Rørleggern'n Tønsberg AS	-821 973
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-835 362</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-21 853
Drift/vedlikehold VVS	-49 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-600
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-954 399</b>

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

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

Kommunale avgifter	-192 462
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-192 462</b>

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

Renhold ved firmaer	-41 250
Snørydding	-13 852
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-57 876</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-180 459
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 663
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-196 122</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1961	1 148 126
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 148 126</b>

Tomten ble kjøpt i 2011

Gnr.1006/bnr.172

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	106 144
Nedbetalt i år	257 675
	-10 636 181

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 636 181</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-97 600
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-97 600</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-13 881
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 881</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	97 600
Pantelån	10 636 181
<b>TOTALT</b>	<b>10 733 781</b>

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

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



## Annem informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

I 2021 etter badene skulle ha vært klare, så kom det flere regninger. Dette førte til at styret var nøtt til å fokusere bare på å løse økonomien til Pande BRL.

Oppgaver som har blitt utført:

- Hatt økonomimøte med Obos for å legge opp en budsjettplan for å få økonomien fra å vare minus I slutten av 2021 til å bli pluss.
- Skifte forsikrings selskap for å få billigere forsikring.
- Delt opp forsikrings regninger til hver måned..
- Ny avtale med Telenor.
- Diskutert med VVS firma at de skal fikse det som er igjen + reklamasjoner + mye angående tilbake stille gress + asfalt.
- På grunn av Corona så stod styret for hele dugnaden i år (plante blomster ved dørene, vaske søppel rommet ol.)
- Gått brannrunde, kontrollert alle brannslukningsapparat og brannvarslere.
- Byttet batterier flere ganger I Yale lås. (fra egen lomme når BRL ikke hadde råd til det)
- Skifte pærer I inngang til Tjøllinggaten 45 og byttet I søppelrommet (fra egen lomme når BRL ikke hadde råd til det).
- Hatt møte om hva som måtte gjøres i Pande BRL når det kommer til vedlikehold, for att vedta hva vi kan/ bør prioritere når økonomien kommer på plass.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Borettslaget har 8 garasjeplasser som leies ut etter søknad til styret. Det er venteliste etter ansiennitet. Garasjeleie betales som tillegg til felleskostnader. Ingen faste p-plasser u over dette.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621537. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alle andeler har fått nye bad og hvert hus har pusset opp vaskerommet.</li><li>- tilkobling til kommunale VA anlegg.</li><li>- Nye utelamper på 47 og 43</li><li>- Byttet alle låser på hoveddører og sykkel bod med kodelås.</li></ul>
2018	Vedlikehold	Malt alle utvendige fasader Utvidet med 10 nye p-plasser, hvorav 2 p-plasser har ladning for elbil.
2017	Vedlikehold	Fellesganger er blitt pusset opp av andelseierne på dugnad.
2016	Vedlikehold	Utskifting av vinduer utført av iBygg
2012	Vedlikehold	Drenering av Tjøllinggaten 47 er utført av Strandmann AS



3132 Pande Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.