



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 390 203
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HASLEVEIEN 12 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 233 576	1 125 732
Sum inntekter		1 233 576	1 125 732
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	74 165
Annen driftskostnad		1 159 954	1 043 828
Sum kostnader		1 222 709	1 117 993
Driftsresultat		10 867	7 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		281	313
Sum finansinntekter		281	313
Annen finanskostnad		5	
Sum finanskostnader		5	0
Netto finans		276	313
Ordinært resultat før skattekostnad		11 143	8 053
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 143	8 053
Årsresultat		11 143	8 053
Totalresultat		11 143	8 053
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 143	8 053
Sum overføringer og disponeringer		11 143	8 053



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 600 000	104 600 000
Sum varige driftsmidler		104 600 000	104 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 600 000	104 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 965	143
Sum fordringer		8 965	143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 725	330 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 725	330 824
Sum omløpsmidler		495 690	330 967
SUM EIENDELER		105 095 690	104 930 967

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 756	48 613
Sum opptjent egenkapital		59 756	48 613
Sum egenkapital		229 756	218 613
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		104 600 000	104 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		104 600 000	104 600 000
Sum langsiktig gjeld		104 600 000	104 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 426	49 798
Annen kortsiktig gjeld		256 508	62 557
Sum kortsiktig gjeld		265 934	112 354
Sum gjeld		104 865 934	104 712 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 095 690	104 930 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261786

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 390 203
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HASLEVEIEN 12 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 916 390 203
HASLEVEIEN 12 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 233 576	1 125 732
Sum inntekter		1 233 576	1 125 732
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	74 165
Annen driftskostnad		1 159 954	1 043 828
Sum kostnader		1 222 709	1 117 993
Driftsresultat		10 867	7 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		281	313
Sum finansinntekter		281	313
Annen finanskostnad		5	
Sum finanskostnader		5	0
Netto finans		276	313
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 143	8 053
Årsresultat		11 143	8 053
Totalresultat		11 143	8 053
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 143	8 053
Sum overføringer og disponeringer		11 143	8 053



Organisasjonsnr: 916 390 203
HASLEVEIEN 12 BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 600 000	104 600 000
Sum varige driftsmidler		104 600 000	104 600 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		104 600 000	104 600 000
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		8 965	143
Sum fordringer		8 965	143

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 725	330 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 725	330 824

Sum omløpsmidler		495 690	330 967
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		105 095 690	104 930 967
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 756	48 613



Sum opptjent egenkapital	59 756	48 613
Sum egenkapital	229 756	218 613
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	104 600 000	104 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	104 600 000	104 600 000
Sum langsiktig gjeld	104 600 000	104 600 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	9 426	49 798
Annen kortsiktig gjeld	256 508	62 557
Sum kortsiktig gjeld	265 934	112 354
Sum gjeld	104 865 934	104 712 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 095 690	104 930 967



Organisasjonsnr: 916 390 203
HASLEVEIEN 12 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

Hasleveien 12 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 7537





Velkommen til årsmøte i Hasleveien 12 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7537>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres stemmeseddel i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Lås til dører bodområde
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hasleveien 12 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anette Rambøl som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Anette Rambøl velges

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7537 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å beholde eksisterende honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

Sak 5

Lås til dører bodområde

Forslag fremmet av:

Ane Louise Haugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har ved flere anledninger vært, og forsøkt innbrudd i bodene i kjelleren. Dette er det et ønske at det gjøres noe med for å forhindre.

Styrets innstilling

Styret har jobbet med å få tilbud fra eksisterende leverandør (Certego).

Montering av 4 nøkkelbrytere med sylinder på hver av dørene til bodområdet ligger på ca 30.000,-

Styrets innstilling er å jobbe videre med dette forslaget.

Forslag til vedtak

Det ønskes at styre innhenter prisforslag på ulike permanente løsninger, og tar høyde for dette inn i årets budsjett. Eksempel anskaffelse av låser på dører i kjeller. Deretter legges frem hva dette vil koste og legges inn valgt løsning inn i budsjettet slik at vi kan få en løsning på plass.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, styremedlem og varamedlem er på valg.

Sittende styre var

Styreleder: Anne Berit Haugsnes (går ut)

Styremedlem/nestleder: Adrian (blir styreleder)

Styremedlem: Päivi (går ut)

Varamedlem: Markus Kjelløkken (fortsetter)

Innstilling

Styret har fått tilbakemelding fra to beboere og å stille til verv i styret, samt sittende styremedlem Adrian ønsker å stille som styreleder. Styrets innstilling er å velge disse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrian Steindl
Adrian har vært styrmedlem og bistått styreleder med styrelederroller i forgående periode.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne-Marthe Øien
Anne-Marthe er 31 år og har bodd i Haslevein 12, 3.etg i 2 år. Darlig leder i oppstartsselskap i samme konserngruppe som nettbutikken milrab.no. Generelt glad i folk og drives av nysgjerrighet og stadig behov for å gjøre noe nytt og utfordrende.
- Erik Gudmundstuen
Erik er en engasjert beboer i 5.etg. Erik har tidligere har vært styremedlem i andre borettslag og en fin ressurs for Hasleveien 12.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Markus Kjelløkken
Markus har skjøtet sitt verv som Varamedlem veldig godt foregående år.





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Berit Haugsnes	2020 - 2022
Nestleder	Adrian Emmanuel B Steindl	2021 - 2023
Styremedlem	Paivi Maria Laakso	2020 - 2022
Varamedlem	Markus Kjelløkken	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hasleveien 12 Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Hasleveien 12 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916390203, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hasleveien 12

Gårds- og bruksnummer:

126 179

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.

Hasleveien 12 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 Revisjonspartner AS.



Styrets arbeid

Styret har ilar 2021/2022 avholdt 4 styremøter:

Vi har montert uteleieboder til utleie for alle beboere.

Vi har monter egne vannmålere samt måler for forbruk av fjernvarmemåler for å måle Hasleveiens 12 (bygg A) sitt eget forbruk fremfor å bli fakturert basert på fordelingsnøkkel mellom Bygg A, B og C. Dette anslår vi at har minsket våre utgifter på vann og fjernvarme. Målt forbruk på fjernvarme så langt er nesten halvert ift tidligere estimert forbruk.

Vi har organisert felles serviceavtale med Sinsenveien og Næring for branntavlen for å unngå piping og feilalarmer. I denne forbindelse har vi justert andre avtaler gjort av Urbanium som dekker samme jobb.

Styret har generelt brukt en del tid på å ordne opp i avtaler gjort i 2018. Det gjelder service på sprinkler, ventilasjon, fakturering av vann og fjernvarme, brannsjekk, branntavlekontroll. Pga noe felles teknisk anlegg sammen med Sinsenveien og næring så har det vært litt jobb å spore opp. Vi håper å få dette helt på plass ilar 2022.

Beising av takterrassen ble utsatt til førsommeren 2022. Her håper vi folk melder seg til tjeneste ved behov.

Budsjettmøte ble avhold og vi gikk for et noe lavere påslag for fellesutgiftene enn anbefalt av OBOS. Vi anså det som riktig på grunnlag av at vann og fjernvarme utgiftene sannsynligvis ville gå noe ned pga egne målere som måler mer riktig.

Under årlig brannsjekk fikk vi gode skussmål og høy oppsluttinga. Vi takker beboere for å bidra.

Vi sendte ut info-skriv og branninstruks og håper dette ble godt mottatt av alle beboere.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 233 576. Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 222 709 mot kr 1 131 757 budsjettert. Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes blant annet høyere kostnader til fjernvarme enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 11 143 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 229 756 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 207 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert 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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hasleveien 12 Borettslag.

Lån

Hasleveien 12 Borettslag har ingen lån.

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.

Budsjettet er basert på 23 % økning av felleskostnader 'Fjernvarme' og 1 % økning av de ordinære felleskostnadene, fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Hasleveien 12 BRL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Hasleveien 12 BRL' årsregnskap. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 borettslaget 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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.



Revisjonspartner

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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.



Revisjonspartner

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 31. mars 2022

Revisjonspartner

Trond Ryland
Statsautorisert revisor

7537 - Årsrapport 2021.pdf

13 av 24

Vedlegg 1



HASLEVEIEN 12 BORETTSLAG ORG.NR. 916 390 203, KUNDENR. 7537

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	218 613	210 561	218 613	229 756
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	11 143	8 053	102 243	20 745
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	11 143	8 053	102 243	20 745
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	229 756	218 613	320 856	250 501

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	495 690	330 967
Kortsiktig gjeld	-265 934	-112 354
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	229 756	218 613



HASLEVEIEN 12 BORETTSLAG ORG.NR. 916 390 203, KUNDENR. 7537

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 233 576	1 125 732	1 234 000	1 316 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 233 576	1 125 732	1 234 000	1 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-9 165	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-55 000	-65 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-23 375	-15 500	-25 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 788	-77 575	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-1 288	-1 156	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-132 245	-157 290	-147 000	-207 000
Forsikringer		-50 684	-47 124	-50 000	-54 000
Kommunale avgifter	8	-235 690	-354 716	-257 392	-229 000
Energi/fyring	9	-475 951	-179 208	-325 000	-465 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 112	-127 735	-77 110	-80 000
Andre driftskostnader	10	-83 823	-83 524	-97 500	-94 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 222 709	-1 117 993	-1 131 757	-1 295 255
DRIFTSRESULTAT		10 867	7 739	102 243	20 745
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	281	313	0	0
Finanskostnader	12	-5	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		276	313	0	0
ÅRSRESULTAT		11 143	8 053	102 243	20 745
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		11 143	8 053		



10

Hasleveien 12 Borettslag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	85 067 788	85 067 788
Tomt		19 532 212	19 532 212
SUM ANLEGGSMIDLER		104 600 000	104 600 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 539	143
Forskuddsbetalte kostnader		6 426	0
Driftskonto OBOS-banken		486 725	330 824
SUM OMLØPSMIDLER		495 690	330 967
SUM EIENDELER		105 095 690	104 930 967
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Opptjent egenkapital		59 756	48 613
SUM EGENKAPITAL		229 756	218 613
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	104 600 000	104 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		104 600 000	104 600 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 287	19 015
Leverandørgjeld		9 426	49 798
Annen kortsiktig gjeld	15	234 221	43 542
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 934	112 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 095 690	104 930 967
Pantstillelse	16	104 600 000	104 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2022
Styret i Hasleveien 12 Borettslag

Anne Berit Haugsnes/s/

Paivi Maria Laakso/s/

Adrian E. B Steindl/s/

Vedlegg 1

16 av 24

7537 - Årsrapport 2021.pdf

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	780 612
Fjernvarme	324 444
Internett	128 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 233 576

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-1 288

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 586
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 508
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 245

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-112 074
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 690

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 995
Fjernvarme	-415 956
SUM ENERGI / FYRING	-475 951

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-150
Vaktmestertjenester	-80 118
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-429
Bank- og kortgebyr	-2 881
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 823

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
SUM FINANSINNEKTER	281

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-5

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	85 067 788
SUM BYGNINGER	85 067 788

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.126/bnr.4

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

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-104 600 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-104 600 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-234 291
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-234 221

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	104 600 000
TOTALT	104 600 000

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

Bygninger	85 067 788
Tomt	19 532 212
TOTALT	104 600 000



Annem informasjon om borettslaget

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. Borettslaget har også en facebook-gruppe «Hasleveien 12 Borettslag».

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654599. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

Borettslaget har årlig sjekk av pulverapparat og brannteknisk anlegg.

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, sprinkler, heis og ventilasjon. 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.

Oppdager du feil og mangler, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret deg innstendig om å melde fra om dette til styret

**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.

Avfallsbehandling

Borettslagets beboere skal følge kommunens retningslinjer for behandling av husholdningsavfall. Vær spesielt oppmerksom på matavfall og lagring utenfor søppelsjakt. Matavfall på avveie kan føre til skadedyrplage.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 7537 **Selskapsnavn:** Hasleveien 12 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Anette Rambøl velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

- For
 Mot

Sak 5 Lås til dører bodområde

Det ønskes at styre innhenter prisforslag på ulike permanente løsninger, og tar høyde for dette inn i årets budsjett. Eksempel anskaffelse av låser på dører i kjeller. Deretter legge frem hva dette vil koste og legge inn valgt løsning inn i budsjettet slik at vi kan få en løsning på plass.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Adrian Steindl

Styremedlem (2 skal velges)

- Anne-Marthe Øien
 Erik Gudmundstuen

Varamedlem (1 skal velges)

- Markus Kjelløkken

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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