



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 585 739
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hasselbakkvegen 5B
7053 RANHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 393 360	4 449 235
Sum inntekter		4 393 360	4 449 235
Kostnader			
Lønnskostnad		247 513	245 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	0
Annen driftskostnad		2 944 069	3 153 585
Sum kostnader		3 204 294	3 399 390
Driftsresultat		1 189 066	1 049 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 955	24 002
Sum finansinntekter		20 955	24 002
Annen finanskostnad		105 058	107 984
Sum finanskostnader		105 058	107 984
Netto finans		-84 103	-83 982
Ordinært resultat før skattekostnad		1 104 963	965 863
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 104 963	965 863
Årsresultat		1 104 963	965 863
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 104 963	965 863
Sum overføringer og disponeringer		1 104 963	965 863



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		51 094 176	51 094 176
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 850	0
Sum varige driftsmidler		51 145 026	51 094 176
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 145 026	51 094 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 140	470
Andre fordringer		181 951	211 176
Sum fordringer		183 091	211 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 475	1 037 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 475	1 037 890
Sum omløpsmidler		2 018 566	1 249 536
SUM EIENDELER		53 163 592	52 343 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		64 000	64 000
Sum innskutt egenkapital		64 000	64 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 913 369	29 808 406
Sum opptjent egenkapital		30 913 369	29 808 406
Sum egenkapital		30 977 369	29 872 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 879 612	6 249 282
Øvrig langsiktig gjeld		15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 859 612	22 229 282
Sum langsiktig gjeld		21 859 612	22 229 282
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		628	4 223
Leverandørgjeld		189 717	200 777
Skyldige offentlige avgifter		6 486	6 484
Annen kortsiktig gjeld		129 780	30 540
Sum kortsiktig gjeld		326 611	242 024
Sum gjeld		22 186 223	22 471 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 163 592	52 343 712
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		30 980 000	22 229 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 549589

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 585 739
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hasselbakkvegen 5B
7053 RANHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 393 360	4 449 235
Sum inntekter		4 393 360	4 449 235
Kostnader			
Lønnskostnad		247 513	245 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	0
Annen driftskostnad		2 944 069	3 153 585
Sum kostnader		3 204 294	3 399 390
Driftsresultat		1 189 066	1 049 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 955	24 002
Sum finansinntekter		20 955	24 002
Annen finanskostnad		105 058	107 984
Sum finanskostnader		105 058	107 984
Netto finans		-84 103	-83 982
Ordinært resultat før skattekostnad		1 104 963	965 863
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 104 963	965 863
Årsresultat		1 104 963	965 863
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 104 963	965 863
Sum overføringer og disponeringer		1 104 963	965 863



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE 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		51 094 176	51 094 176
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		50 850	0
Sum varige driftsmidler		51 145 026	51 094 176

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		51 145 026	51 094 176
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		1 140	470
Andre fordringer		181 951	211 176
Sum fordringer		183 091	211 646

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 475	1 037 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 475	1 037 890

Sum omløpsmidler		2 018 566	1 249 536
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		53 163 592	52 343 712
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		64 000	64 000



Sum innskutt egenkapital	64 000	64 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	30 913 369	29 808 406
Sum opptjent egenkapital	30 913 369	29 808 406
Sum egenkapital	30 977 369	29 872 406
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 879 612	6 249 282
Øvrig langsiktig gjeld	15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 859 612	22 229 282
Sum langsiktig gjeld	21 859 612	22 229 282
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	628	4 223
Leverandørgjeld	189 717	200 777
Skyldige offentlige avgifter	6 486	6 484
Annen kortsiktig gjeld	129 780	30 540
Sum kortsiktig gjeld	326 611	242 024
Sum gjeld	22 186 223	22 471 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 163 592	52 343 712
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	30 980 000	22 229 282



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE 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

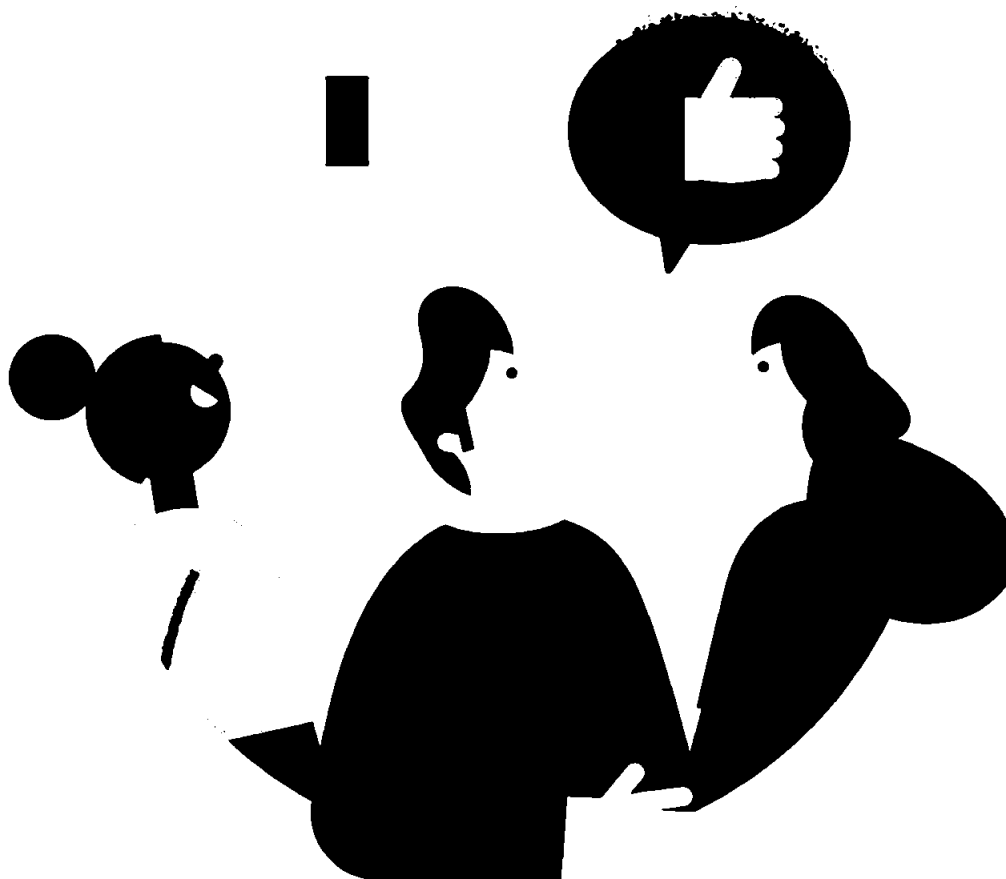
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



generalforsamling 2022

S.nr: 9241 Hasselbakken Terrasse BL

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap





Hasselbakken Terrasse Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hasselbakken Terrasse Borettslag 10. mai 2022

Vedlagt følger innkalling med sakliste og dokumenter til generalforsamlingen.

Sted: Strindfjordveien 1, vis á vis parkeringsplass/hovedinngang til Coop Extra.

Tidspunkt: 10. mai kl 18.00.

Sakliste (ihht vedtektenes §10-4)

1. Konstituering.
 - a. Godkjenning av innkallingen.
 - b. Godkjenning av saklisten.
 - c. Valg av møteleder.
 - d. Registrering av frammøte.
 - e. Valg av møtesekretær.
 - f. Valg av to protokollunderskrivere.
 - g. Valg av stemmetellere.
2. Styrets årsberetning 2021 (11.5.2021 – 10.5.22).
3. Regnskap 2021. Resultatregnskap, balanse og noter.
Revisjonsberetning 2021.
4. Fastsetting av styrehonorar for 2021/2022.
5. Sak fra styret: Utvidelse av låneramme for finansiering av utbedring av tak og terrasser.
6. Sak fra styret: Parkeringsplasser og garasje i borettslaget – bruk og retningslinjer - justeringer
7. Valg etter vedtektenes §8.

Hasselbakken Terrasse Borettslag
Hasselbakken 20.4.22
Styret

Det blir servert kaffe og kaker.

Skjema for stemmefullmakt følger bakerst i dokumentet.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 1 Konstituering

- Godkjenning av innkallingen.
- Godkjenning av saklisten.
- Valg av møteleder.
- Registrering av frammøte.
- Valg av møtesekretær.
- Valg av to protokollunderskrivere.
- Valg av stemmetellere.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 2 Styrets årsberetning 2021 (11.5.21 – 10.5.22)

Vedlagt følger dokument der forslag til styrets årsberetning for 2021 (11.5.21 – 10.5.22) utgjør de første 3 sidene.

Forslaget til årsberetning blir nærmere gjennomgått i generalforsamlingen.

Styret behandlet forslaget i styremøte 23.3.22 under sak 3, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

«Forslag til årsberetning for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2021 (11.5.21 – 10.5.22) godkjennes.»



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Styrets årsberetning for 2021 (11.05.2021 – 10.05.2022)

Tillitsvalgte i perioden

Følgende styre ble valgt på Generalforsamlingen 11.05.2021:

Styreleder for 1 år:	Stig Harnes (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5A
Styremedlem for 1 år:	Torill Ryghaug (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5A
Styremedlem for 2 år:	Roar Kollsete	Hasselbakkveien 5B
Styremedlem for 2 år:	Geir Sprauten	Hasselbakkveien 5B
Varamedlem for 1 år:	Ellen Reinholdtsen	Hasselbakkveien 5B
Varamedlem for 1 år:	Ove Hognes	Hasselbakkveien 5A

Valgkomité valgt på generalforsamling 11.05.21 for 1 år:

Tove-Lise Bremseth	Hasselbakkveien 5B
Åshild Andreassen	Hasselbakkveien 5C

Styret består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og eventuelle ansettelser.

Virksomhet

Hasselbakken Terrasse Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 64 leiligheter med adresser Hasselbakkveien 5 A, 5B og 5C, 7053 Ranheim. Hasselbakken Terrasse BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 976 585 739. 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.

Forretningsførsel og revisjon

Borettslaget kjøper forretningsførertjenester fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Deloitte. Stig Vigdal er rådgiver for borettslaget hos OBOS Midt-Norge.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter og behandlet 87 saker.

Styret har deltatt på kurs/konferanser arrangert av OBOS og flere webinar med forskjellige temaer om Styrommet.no og lovverk. Prosjekt- og byggeleder Petter-Johan Ødegård, OBOS Prosjekt, har deltatt på flere styremøter ved styrets behandling av Vedlikeholds-nøkkelen.

Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden ivarettatt borettslagets daglige drift samt fulgt opp større prosjekter, og har blant annet behandlet følgende saker:

- Anskaffelse og montering av gjerde i svingen ved nedkjøringen.
- Oppfølging av større vedlikeholdsprosjekter basert på «Vedlikeholdsnøkkelen» (tilstandsvurdering utarbeidet av OBOS Prosjekt høsten 2020):
 - Anbud skifting av dekke på tak og terrasser.
 - Utskifting av verandarekkverk.
 - Finansiering.
- Innkjøp av nye brannslukningsapparater til samtlige leiligheter
- Brannopplæring etter installasjon av nye brannsentraler vinter 2021.
- Utbedring av lekkasje på takterrasse i Hus B.
- Diverse bygningsmessige forhold: lekkasjer, fuktskader, skadedyrproblemer.
- Søknad om innsetting av vindu.
- Salg av leiligheter.
- Gjennomføring av dugnader, herunder møte med Husrådene.





- Søknad om montering av varmepumpe.
- Kontroll av el-anlegg i alle leiligheter og boder.
- Budsjett 2022.
- Evaluering av HMS-arbeid.
- Lekkasje i garasjetak.
- Parkeringsplasser og garasje – bruk og retningslinjer.
- Retningslinjer for bruk av fellesboder og sykkelbod.

Av vedlikehold/driftsoppgaver som er utført/fulgt opp, kan nevnes

- Dugnader med god oppslutning.
- Løpende vedlikehold av uteanlegg.
- Diverse reparasjoner som følge av fukt og råte.
- Nye rister ved inngangspartiene mot nord på Hus A og B for å redusere maurplager.
- Internkontroll av brannvarsling, nødlys og porttelefon.
- Oppfølging etter kontroll av el-anlegg i leiligheter.

Større rehabiliteringsoppgaver – «Vedlikeholdsnøkkelen»

Etter mange års ønske om en tilstandsvurdering av bygningsmassen, mottok borettslaget en vedlikeholdsplan («Vedlikeholdsnøkkelen») utarbeidet av OBOS Prosjekt i november 2020. Basert på denne planen, ble det fattet vedtak om lånefinansiering og besluttet gjennomføring av tre store rehabiliteringsprosjekter våren 2021:

- Ny taktekking.
- Utbedring av alle terrasser (dekke og rekkverk).
- Tetting av glasstak.

OBOS Prosjekt ble engasjert for å følge opp disse oppgavene. På grunn av liten respons fra entreprenører og for korte tidsfrister, ble det bestemt at disse oppgavene skulle utsettes til 2022. Det er nå inngått avtale med TFS Entreprenør AS om skifting av tekke på tak og terrasser vår/sommer 2022, og det arbeides nå med å innhente anbud på produksjon av nye rekkverk.

Bruk av OBOS' digitale verktøy, Styrerommet.no og Vibbo

Som følge av overgangen til OBOS i 2020, fikk borettslaget tilgang til den digitale nettportalen Styrerommet.no. Denne portalen har mange moduler, bl.a. for gjennomføring av styremøter, økonomi og regnskap, fakturabehandling, HMS-arbeid, oversikt over alle andelseiere med mobilnummer og email, dokumentbehandling og -lagring. Styret har i perioden arbeidet med å utvikle bruken av disse verktøyene, og ser store forenklinger og kvalitetsforbedringer i all dokumentbehandling og -oppfølging knyttet til borettslaget.

En del av denne portalløsningen er Vibbo, en digital web-side/app som brukes til digital informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboerne i borettslaget. Styret er tilfreds med at det er over 90% av andelseiere som nå bruker Vibbo. Dette sparer styret for mye arbeid og har gitt oss et enklere verktøy for kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Omsatte leiligheter i 2021

Hus C, andel 49, selger Valborg Gammelsæther, kjøper Bente Haugsnes og Dag Rosset Dyrnes. Pris kr 3.050.000. Overtakelse 1.2.2021.

Hus C, andel 63, selger Sylvia Lorck, kjøper Berit Arntsberg. Pris kr 3.600.000. Overtakelse 1.6.2021.

Hus B, andel 28, selger Jostein Grønningsæter, kjøper Trond Høyby og Ketil Karlsen. Pris kr 2.710.000. Overtakelse 30.11.21.

Hus A, andel 14, selger Oddrun Mæhle, kjøper Solveig Sepulveda. Pris kr 3.190.000. Overtakelse 10.12.2021.





Hasselbakken Terrasse Borettslag

Borettslaget har avtaler med følgende leverandører pr. april 2022

- OBOS Eiendomsforvaltning AS forretningsfører
- Geir Grønning vaktmestertjenester
- Trøndelagskraft strøm i fellesområder
- Gjensidige Forsikring boligforsikring
- Kone Heis AS heisanlegg
- Hørmann garasjeport
- Telenor digital-tv / bredbånd
- Aalmo AS Elektriker elanlegg/brannsikring
- YIT Building Systems AS pumpehuset
- Wenches Renhold AS renhold fellesarealer og matteservice
- Oskar Støre snøbrøyting /strøing
- OBOS-banken bankforbindelse og lån.

Økonomi/årsregnskap 2021

Årets resultat viser et positivt driftsresultat på kr 1.104.963. Etter fradrag av avdrag på lån til Husbanken og OBOS-banken og kjøp av ny traktor/salg av gammel traktor med kr 320.520, blir netto resultat av driften i 2021 kr 684.443. Disponible midler har i 2021 dermed økt fra kr 1.007.512 pr 31.12.2020 til kr 1.691.955 pr 31.12.21.

Per 31.12.2021 har borettslaget opptjent annen egenkapital med kr 30.913.369.

Regnskapet viser et resultat som er ca. kr 545.000 høyere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak lavere renter enn budsjettet, samt refinansiering av lånene i Husbanken med nytt lån i OBOS-banken med lang nedbetalingstid.

Ut over dette er det få avvik mellom budsjett og regnskap, og borettslaget har en relativt god økonomi med disponible midler pr 31.12.2021 på kr 1.691.955.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2021 og borettslagets økonomiske stilling pr. 31.12.2021. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har engasjert vaktmester på deltid. Det er ikke registrert sykefravær siste år. Det har ikke vært skader eller ulykker. Styreleder og styret har god og jevnlig dialog med vaktmester, og styret anser arbeidsmiljøet som godt.

Dugnadsaktivitet

Det har vært gjennomført flere dugnader, både på uteanleggene og innendørs med god oppslutning, og det er fortsatt et stort engasjement blant mange beboere for å stelle og rydde, og sørge for mye og frisk beplantning i våre fine uteanlegg.

Miljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

STYRET I HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Nedre Charlottenlund, dato 23.3.22

Stig Harnes
styreleder

Roar Kollsete
styremedlem

Geir Sprauten
styremedlem

Torill Ryhaug
styremedlem

Transaksjon 09222115557465803244



Signert SSH/, STR/, SRK/, SGS/



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.	1 007 512	1 034 273	1 007 512	1 691 955
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 104 963	965 863	1 167 000	632 983
Fradrag for nyanskaffelse	-63 563	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14 12 713	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 6 023 245	0	0	0
Fradrag for nedbet. på langs. lån	16 -6 392 915	-992 624	-959 000	-192 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	684 443	-26 761	208 000	440 983
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 691 955	1 007 512	1 215 512	2 132 938
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 018 566	1 249 536		
Kortsiktig gjeld	-326 611	-242 024		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 691 955	1 007 512		





Hasselbakken Terrasse Borettslag

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 976 585 739, KUNDENR. 9241

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 371 360	4 377 360	4 371 000	4 381 000
Andre inntekter	3	22 000	71 875	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 393 360	4 449 235	4 371 000	4 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-147 513	-145 805	-148 000	-155 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-12 713	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 875	500	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-5 600	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-81 205	-80 080	-90 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-97 505	-219 192	-100 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-791 296	-965 570	-759 000	-1 082 000
Forsikringer		-167 959	-148 981	-172 000	-198 000
Festeavgift		-383 022	-364 750	-360 000	-393 000
Kommunale avgifter	9	-629 245	-668 560	-690 000	-648 121
Energi/fyring		-100 229	-72 330	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 652	-395 516	-405 000	-448 896
Andre driftskostnader	10	-243 481	-239 105	-220 000	-251 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 204 294	-3 399 390	-3 157 000	-3 654 017
DRIFTSRESULTAT		1 189 066	1 049 845	1 214 000	726 983
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 955	24 002	0	20 000
Finanskostnader	12	-105 058	-107 984	-125 000	-114 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-84 103	-83 982	-125 000	-94 000
ÅRSRESULTAT		1 104 963	965 863	1 089 000	632 983
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 104 963	965 863		





Hasselbakken Terrasse Borettslag

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG, ORG.NR. 976 585 739

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 094 176	51 094 176
Andre varige driftsmidler	14	50 850	0
SUM ANLEGGSMIDLER		51 145 026	51 094 176
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 360	-16 692
Kundefordringer		1 140	470
Forskuddsbetalte kostnader		128 856	121 220
Andre kortsiktige fordringer	15	2 735	106 648
Driftskonto OBOS-banken		1 339 808	543 290
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 374	2 374
Sparekonto OBOS-banken		493 293	492 226
SUM OMLØPSMIDLER		2 018 566	1 249 536
SUM EIENDELER		53 163 592	52 343 712
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 1000		64 000	64 000
Opptjent egenkapital		30 913 369	29 808 406
SUM EGENKAPITAL		30 977 369	29 872 406
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 879 612	6 249 282
Borettsinnskudd	17	15 980 000	15 980 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 859 612	22 229 282
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 900	18 040
Leverandørgjeld		189 717	200 777
Skyldige offentlige avgifter	18	6 486	6 484
Påløpte renter		628	4 223
Annen kortsiktig gjeld	19	32 880	12 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		326 611	242 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 163 592	52 343 712
Pantstillelse	20	30 980 000	22 229 282
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 25.03.2022, Styret i Hasselbakken Terrasse Borettslag

Stig Harnes /s/

Roar Kollsete /s/

Torill Ryghaug /s/

Geir Sprauten /s/





Hasselbakken Terrasse Borettslag

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 371 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 371 360

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Strøm for frysere i bod	9 000
Salg av plenklipper	13 000
SUM ANDRE INNETEKTER	22 000





Hasselbakken Terrasse Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-99 996
Påløpte feriepenge	-12 500
Arbeidsgiveravgift	-30 754
Yrkesskadeforsikring	-4 263
SUM PERSONALKOSTNADER	-147 513

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-97 505
SUM KONSULENTHONORAR	-97 505

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-216 355
Drift/vedlikehold VVS	-32 389
Drift/vedlikehold elektro	-104 051
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 010
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-203 413
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 077
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 729
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-791 296

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-388 810
Vann- og avløpsavgift	-133 097
Renovasjonsavgift	-107 337
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-629 245





Hasselbakken Terrasse Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 840
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 136
Diverse leiekostnader/leasing	-5 755
Driftsmateriell	-1 147
Renhold ved firmaer	-149 628
Snørydding	-39 735
Andre fremmede tjenester	-4 501
Trykksaker	-2 988
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 350
Andre kontorkostnader	-1 997
Porto	-848
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 516
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 388
Bank- og kortgebyr	-3 519
Velferdskostnader	-5 132
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 481

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 067
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 888
SUM FINANSINTEKTER	20 955

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Husbanken	-7 864
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 298
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 127
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-83 769
SUM FINANSKOSTNADER	-105 058

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01.	50 320 000
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	774 176
SUM BYGNINGER	51 094 176

Gnr.17/bnr.683

Tomten er festet av Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger.

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





Hasselbakken Terrasse Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2021	63 563	
Avskrevet i år	-12 713	
		50 850
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		50 850

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -12 713

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

OBOS Eiendomsforvaltning AS		2 735
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 735

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,83 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-25 700 000	
Nedbetalt tidligere	21 119 083	
Nedbetalt i år	4 580 917	

0

HUSBANKEN dellån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,83 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-8 640 000	
Nedbetalt tidligere	6 971 635	
Nedbetalt i år	1 668 365	

0

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Ikke utbetalt lånebeløp pr. 31.12	8 976 755	
Nedbetalt i år	143 633	

-5 879 612

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 879 612

NOTE: 17

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig		-15 980 000
SUM BORETTSSINNSKUDD		-15 980 000





Hasselbakken Terrasse Borettslag

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 374
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 112
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 486

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-12 500
Påløpte kostnad for snøbrøyting	-20 380
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 880

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 980 000
Pantelån	5 879 612
TOTALT	21 859 612

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

Bygninger	51 094 176
TOTALT	51 094 176



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 3 Årsregnskap 2021

Årsregnskap for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2021 vises på foregående dokument, sidene 4 – 11, sammen med årsregnskap for 2020 og vedtatte årsbudsjett for 2021 og 2022. Revisjonsberetning følger som vedlegg etter denne sak.

Årsregnskapet for 2021 viser et positivt driftsresultat på kr 1.104.963. Etter fradrag for avdrag på lån til Husbanken og OBOS-banken og kjøp av ny traktor/salg av gammel traktor med kr 320.520, blir netto resultat av driften i 2021 **kr 684 443**. Disponible midler er dermed økt fra kr 1.007.512 pr 31.12.20 til **kr 1.691.955** pr 31.12.21.

Pr 31.12.21 har borettslaget opptjent annen egenkapital med kr 30.977.369.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.393.360. Dette er kr 22.360 høyere enn budsjettet og skyldes innbetaling av strømforbruk i boder samt salg av plenklipper.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3.204.294. Dette er kr 47.294 høyere enn budsjettet. Kommentarer til noen av postene:

- Konsulentonorar er i hovedsak kjøp av rådgivningstjenester hos OBOS Prosjekt knyttet til de store rehabiliteringsprosjektene som skal gjennomføres i 2022.
- De største postene under drift og vedlikehold er reparasjon av takterrasse Hus B, nytt rekkverk ved innkjøringen, asfaltering ved øvre p-plass, kontroll av el-anlegg i alle leiligheter og nye brannsentraler i alle tre bygg. Denne posten viser en total overskridelse i forhold til budsjett med vel kr 30.000.
- Festeavgiften viser en økning i forhold til budsjett med kr 33.000. Dette skyldes en avtalt indeksregulering som ikke var meldt da budsjettet ble laget.
- Kommunale avgifter er ca kr 60.000 lavere enn budsjettet, og skyldes redusert eiendomsskatt.
- Finanskostnadene er ca 40.000 lavere enn budsjettet og skyldes lavere renter og utbytte fra Gjensidige Forsikring.

I ekstraordinær generalforsamling i januar 2021 ble det besluttet å ta opp nye lån i OBOS-banken for å refinansiere de gamle lånene i Husbanken og finansiere de store rehabiliteringsoppgavene som var planlagt gjennomført i 2021. Som følge av at disse prosjektene ble utsatt til i 2022, var det kun lånet i Husbanken som ble erstattet med nytt lån i 2021. Dette førte til reduserte lånekostnader i 2021 i forhold til budsjettet.

Med disponible midler ved årsskiftet på kr 1.691.955 må den økonomiske situasjonen for Hasselbakken Terrasse Borettslag betraktes som god.

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

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

Styret behandlet regnskapet i styremøte 23.3. under sak 2, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2021 med et driftsresultat på kr 1.104.963, og et netto resultat av driften på kr 684.443 etter fradrag for avdrag på lån til Husbanken og OBOS-banken og kjøp av ny traktor/salg av gammel traktor med kr 320.520.

Opptjent egenkapital pr 31.12.21 på kr 30.977.369 kan overføres til neste års drift.»



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hasselbakken Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hasselbakken Terrasse Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 104 963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Hasselbakken Terrasse Borettslag

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 borettslagets 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 borettslagets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- 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.

Trondheim, 28. mars 2022
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: HWY34-XWBCO-6HYEH-YZPCA-HZFYQ-0FBBC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-03-28 07:54:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HWY34-XWBBCO-6HYEH-YZPCA-HZFYQ-0FBBC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

19



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 4 Styrehonorar for 2021 (11.5.2021 – 10.5.22)

Styret foreslår at styrehonorar for siste periode fastsettes til samme beløp som forrige periode, kr 100 000.

Styret foreslår at Generalforsamlingen fatter slikt

Vedtak:

«Styrehonorar for 2021 fastsettes til kr 100.000. Styret fordeler selv honoraret seg imellom».

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 5 Utvidelse av låneramme for finansiering av utbedring av tak og terrasser

Vedlikeholdsplanen for perioden 2021 – 2025, «Vedlikeholdsnøkkelen» utarbeidet av OBOS Prosjekt, ble mottatt i november 2020. Planen ble godkjent i ekstraordinær generalforsamling 27. januar 2021 under sak 2, og styret fikk fullmakt til å følge opp og gjennomføre tiltakene i planen.

I tillegg til en teknisk tilstandskontroll og forslag til utbedringer med tidsangivelse, bestod planen fra OBOS Prosjekt av en kalkyle for hva tiltakene ville koste. Kalkylene var basert på standardpriser som OBOS Prosjekt bruker i slike oppsett, og dannet grunnlag for at den ekstraordinære g-forsamlingen under sak 3, godkjente et låneopptak på kr 15.000.000 i OBOS-Banken for å erstatte/refinansiere de gamle lånene i Husbanken samt å finansiere tiltakene i Vedlikeholdsnøkkelen. Saldo på Husbanklånene var våren 2021 på kr 6.024.000. Etter at disse er erstattet, står det igjen kr **8.976.000** av rammen på 15.000.000 som kan brukes til vedlikeholdsprosjektene.

Planen var å gjennomføre de store tiltakene allerede i 2021, men som kjent lyktes vi ikke med å få inn tilstrekkelig anbud for gjennomføring i 2021, og tiltakene ble utsatt til 2022 med oppstart etter påske.

Kalkylene i Vedlikeholdsnøkkelen er fra 2020. Anbudsprosessene i regi av OBOS Prosjekt siden i fjor vår, har gitt oss reelle priser som danner grunnlag for avtalene mellom borettslaget og entreprenør, og vi ser en del prisstigning i denne perioden. Kontrakten med TFS Entreprenør på ny papp på tak og terrasser er alene på kr 5.969.000. Prisene på rekkverkene er foreløpig ikke klar, men den siste kalkylen basert på tilsvarende rekkverk, antyder ca kr 2.624.000. Disse to postene tilsvarer dermed nesten det vi har igjen av lånerammen etter refinansieringen. I tillegg til dette vet vi at det kommer en del kostnader som ikke er prissatt av entreprenør på grunn av usikkerhet når det gjelder omfang: riving og fjerning av gulv på terrasser, nye gulv på terrassene, oppretting av terrasser, utskifting av råde i kledninger og dragere m.v. Det er svært vanskelig å sette beløp på dette, men det er klart at lånerammen på kr 15.000.000 ikke er tilstrekkelig. Det er styrets klare mål å finansiere alle utbedringene ved låneopptak og ikke ved bruk av oppsparte midler. Disse midlene var ca kr 1.700.000 ved årsskiftet, og styret mener det er viktig å beholde disse midlene til løpende utgifter.

Styret inviterer på dette grunnlaget generalforsamlingen til å godkjenne økning av lånerammen utover det som ble godkjent i januar 2021. Det er avklart med OBOS-Banken at en økning er uproblematisk, og beregninger viser at lånerammen kan utvides med 4 mill. kroner uten at det vil medføre økning i felleskostnadene, også dersom lånerentene skulle øke til over 4%. Avtalen med OBOS-Banken er utformet slik at vi kun tar ut den delen av lånerammen som trengs. Styret foreslår derfor en økning av lånerammen med kr 4.000.000 til kr 19.000.000.

Styret ber generalforsamlingen om å fatte slikt
Vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar å øke lånerammen i OBOS-Banken for refinansiering av lånene i Husbanken samt finansiering av vedlikeholdsoppgavene i Vedlikeholdsnøkkelen fra kr 15.000.000, som ble vedtatt på ekstraordinær g-forsamling den 27.1.21, til kr 19.000.000. Lånene tas opp med en avdragstid på 25 år og med flytende renter.»

Krav til godkjenning av denne saken: 2/3 flertall.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 6 Parkeringsplasser og garasjekjeller i borettslaget – presiseringer og justeringer

Styret har over tid sett behov for en opprydding og klargjøring av diverse forhold rundt parkeringssituasjonen i borettslaget, herunder:

- Antall faste p-plasser pr andel.
- Bruk av gjesteplasser.
- Korttids p-plasser for funksjonshemmede og hjemmesykepleien.
- Regelverket for p-plasser i garasjekjelleren: disposisjonsrett til plasser for funksjonshemmede, budprosess ved salg og mulig forkjøpsrett basert på ansiennitet i borettslaget.

Det har ikke tidligere vært laget noen skriftlig beskrivelse av p-plassene og parkeringsforholdene i borettslaget, med unntak av retningslinjer for garasjeplassene. Til styremøtet den 15.2.22, ble det derfor lagt frem et dokument i 2 deler (sak 3):

1. Beskrivelse og presisering av selve parkeringsforholdene.
2. Justert regelverk for p-plassene i garasjekjelleren.

Siden dette dokumentet inneholder et regelverk, må det legges frem for G-forsamlingen til endelig godkjenning. Styret vedtok derfor i møtet den 15.2. å legge dette nye dokumentet ut som informasjon til alle beboere/andelseiere, med muligheter for å komme med innspill før det ble lagt frem for G-forsamlingen.

Styret behandlet så dokumentet på nytt i styremøtet den 23.3.22 under sak 6, og der innspillene etter forrige styremøte ble nærmere vurdert. Etter vedtak i styremøtet 23.3., legges med dette dokumentet «Parkeringsplasser i Hasselbakken Terrasse Borettslag» frem til godkjenning av G-forsamlingen slik det fremgår av vedlegg rett etter dette dokumentet.

Styret vil gjøre oppmerksom på følgende forslag til presiseringer og justeringer:

- Hver andel har kun en p-plass til disposisjon, enten ute eller inne i garasjekjelleren.
- Om noen har behov for 2 plasser, må nr. 2 leies hos andre.
- Egen korttidsplass for funksjonshemmede og hjemmesykepleien rett utenfor garasjekjelleren.
- Retningslinjene for garasjekjelleren:
 - Forenkling av tekst og omrokking av kapitlene.
 - Presisering av disposisjonsrett til plass funksjonshemmede (2 plasser innerst i garasjen).
 - Åpen budrunde ved salg av garasjeplass.
 - Forkjøpsrett for andelseiere ved salg av garasjeplass basert på ansiennitet.

Styret ber Generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

«Generalforsamlingen i Hasselbakken Terrasse Borettslag godkjenner retningslinjer og regelverk for parkering og garasjekjeller i borettslaget foreslått av styret i styremøte 23.3.22 under sak 6».

Krav til godkjenning av denne saken: 2/3 flertall.



Hasselbakken Terrasse Borettslag



PARKERING/GARASJEPLASSER

Vedtatt i styremøte 23.3.22

Legges frem til endelig godkjenning i ordinær G-forsamling den 10. mai 2022.

Faste p-plasser

Hver leilighet/andel i Hasselbakken Terrasse Borettslag disponerer én parkeringsplass, enten på en av de to utvendige p-plassene eller i parkeringskjelleren:

- Øvre p-plass har 20 faste plasser
- P-plass ved Hus C har 10 faste plasser
- Parkeringskjeller har 34 plasser

Plassene følger med leilighetene ved salg, men plassene i parkeringskjelleren kan også omsettes uavhengig av salg av leilighet, se eget reglement for parkeringskjelleren til slutt i dette dokumentet. Styret har ingen fullmakt til å omfordele eller tildele parkeringsplass; unntak se i Kap. II nederst.

Andelseiere/beboere som har to biler, kan leie plass til bil nr. 2 hos en av de øvrige eierne som ikke benytter sin plass.

Det er ikke tillatt å parkere på andre steder enn på merkede p-plasser.

Gjesteparkering/hjemmesykepleien/p-plass for funksjonshemmede

Det finnes 14 parkeringsplasser for besøkende:

- 5 på øvre plass.
- 7 ved trafo-kiosk i svingen.
- 1 gjeste-plass for funksjonshemmede ved utkjøringen fra parkeringskjelleren.
- 1 plass reservert for hjemmesykepleien ved utkjøringen fra parkeringskjelleren.

Alle disse plassene er kun beregnet til korttidsparkering. Gjesteplassene er trange, og egner seg ikke for store biler (lange varebiler, bobiler o.l.).

Lading av elbil

Samtlige faste p-plasser har mulighet for oppkopling av elbillader. Ohmia Charging eier og drifter ladepunktene, og det er opp til hver enkelt andelseier/beboer å inngå avtale med Ohmia om lading.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Garasjeplasser i parkeringskjeller – eierforhold, utleie og omsetning

I - EIERFORHOLD

- a) Retten til den enkelte garasjeplass skal være dokumentert ved andelsbevis for plassen påført leilighetens andelsnummer og nummerert plass i garasjen. Andelsbevis oppbevares av borettslagets forretningsfører.
- b) Ingen andelshavere i Hasselbakken Terrasse Borettslag kan eie flere enn en -1- andel i garasjeanlegget.

II – DISPOSISJONSRETT TIL PLAGSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

- a) Borettslaget disponerer 2 garasjeplasser for funksjonshemmede (plass nr 18 og 19). Disposisjonsrett tildeles av styret etter skriftlig, begrunnet søknad. Eksisterende bruker av plass for funksjonshemmede må da fravike denne og flytte til garasjeplass som blir ledig som følge av tildelingen, under forutsetning av at denne bruker selv ikke har behov for slik plass.
- b) Ved tildeling skal funksjonshemmet fører av bil prioriteres foran funksjonshemmet passasjer.

III - BYTTE AV GARASJEPLASS MELLOM ANDELSHAVERE

- a) Bytte av nummererte garasjeplasser mellom andelshavere er tillatt såfremt melding, signert av begge parter, er sendt styret.
- b) Avtale om bytte av garasjeplass skal påføres originalt andelsbevis, oppbevart av forretningsfører, som skal ha melding om bytte av plass.

IV - UMLEIE AV GARASJEPLASS

- a) Garasjeplass kan utleies, men kun til andelshavere i Hasselbakken Terrasse Borettslag.
- b) Garasjeplass kan utleies til fri pris.
- c) Melding om utleie av garasjeplass skal sendes borettslagets styre.
- d) Hvis utleier av garasjeplass selger sin andel i borettslaget, eller selger sin garasjeplass, må utleieavtalen opphøre fra samme dato.

V - SALG AV GARASJEPLASS

- a) Garasjeplass kan omsettes utenom salg av andel for leilighet, men kan kun omsettes til andelshavere i HTB.
- b) Garasjeplass kan omsettes til fri pris (markedspris/høystbydende). Salg av garasjeplass skal utlyses internt i borettslaget med frist for å melde forkjøpsrett og gi bud. Det skal være en åpen budprosess slik at alle budgivere vet hvilke andre bud som er mottatt av selger.
- c) Ved kjøp av garasjeplass, kan andelseiere bruke forkjøpsrett, dvs overta garasjeplassen til høyeste bud. Slik forkjøpsrett må meldes innen en kunngjort frist før budrunden går. Dersom flere andelseiere har meldt forkjøpsrett, har andelseieren med lengst ansiennitet i borettslaget, rett til å få kjøpe garasjeplassen.
- d) Salg av garasjeplass, og hvor plass ikke følger salg av andel for leilighet, skal godkjennes av borettslagets styre. Salget registreres på originalt andelsbevis oppbevart av forretningsfører.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 7 Valg av styre med varamedlemmer og ny valgkomité

Valg av styre

Valg av styre i 2021 ga følgende resultat:

- Styreleder Stig Harnes (ikke på valg, 1 år igjen)
- Styreleder Torill Ryghaug (ikke på valg, 1 år igjen)
- Styreleder Geir Sprauten (valgt for 2 år)
- Styreleder Roar Kollsete (valgt for 2 år)
- Varamedlem Ellen Reinholdtsen (valgt for 1 år)
- Varamedlem Ove Hognes (valgt for 1 år)

Ved årets generalforsamling er følgende styreleder Stig Harnes og styreleder Torill Ryghaug samt de to varamedlemmene på valg.

Valg av valgkomité

Valg av valgkomité i 2021 ga følgende resultat:

- Tove-Lise Bremseth (valgt for 1 år)
- Åshild Andreassen (valgt for 1 år)

Ny valgkomité velges av G-forsamlingen.

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt.

Husrådene

Disse skal ikke velges av generalforsamlingen, men valgkomitéen får hvert år i oppdrag å utnevne nye husråd dersom noen av disse går ut. Informasjon om dette gis normalt på generalforsamlingen.

Husrådene for kommende periode fremgår av valgkomitéens innstilling.



Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 10.5.22

Situasjon;

Stig Harnes; styrets leder; på valg
Roar Kollsete; styremedlem; 1 år igjen
Geir Sprauten; styremedlem; 1 år igjen
Torill Ryghaug; på valg

Innstilling;

Stig Harnes; styrets leder; velges for 2 år
Roar Kollsete; styremedlem; ikke på valg
Geir Sprauten; styremedlem; ikke på valg
Bjerg Bellika; styremedlem; velges for 2 år

Ove Hognes; varamedlem; velges for 1 år
Linda Østby Varamedlem; velges for 1 år


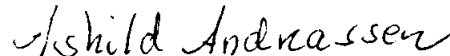
Rolf Brobakk Valgkomité; velges for 1 år
Bente Kavli Valgkomité; velges for 1 år

Husråd;

Hus A) Ingrid Bergdal
Torill Ryghaug
Hus B) Inger Eva Lyng
Ruth Skagseth
Hus C) Anne-Lise Haugen
Åshild Andreassen

Husråd utnevnes for 1 år

Valgkomiteen 2022
Åshild Andreassen
Tove-Lise Brømseth





Hasselbakken Terrasse Borettslag

Hasselbakken Terrasse Borettslag

FULLMAKTSKJEMA G-FORSAMLING 2022

Andelshavere som selv ikke kan møte på borettslagets generalforsamling, kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av andre andelseiere. Fullmakten kan begrenses ved å angi hvordan det skal stemmes i den enkelte sak, dette må i så fall framgå av fullmakten.

Undertegnede gir herved:

Navn: _____

fullmakt til å representere min / vår andel ved ordinær generalforsamling i Hasselbakken Terrasse Borettslag den 10. mai 2022.

Evt. begrensnig: _____

Sted: _____ Dato: _____

Andel/leilighet: _____

Underskrift (er): _____

andelseierne

Ingen kan være fullmektig for mer enn **en andel**. Fullmakten må leveres borettslagets styre før møtet starter.







OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.