



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 187 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		629 800	632 950
Sum inntekter		629 800	632 950
Kostnader			
Lønnskostnad		48 019	48 316
Annen driftskostnad		633 902	482 296
Sum kostnader		681 922	530 612
Driftsresultat		-52 122	102 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		127	413
Sum finansinntekter		127	413
Annen finanskostnad		72 796	77 714
Sum finanskostnader		72 796	77 714
Netto finans		-72 669	-77 301
Ordinært resultat før skattekostnad		-124 791	25 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		-124 791	25 037
Årsresultat		-124 791	25 037
Totalresultat		-124 791	25 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 791	25 037
Sum overføringer og disponeringer		-124 791	25 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 013 440	1 013 440
Sum varige driftsmidler		1 013 440	1 013 440
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 013 440	1 013 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 560	14 400
Sum fordringer		16 560	14 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 815	267 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 815	267 946
Sum omløpsmidler		108 375	282 346
SUM EIENDELER		1 121 814	1 295 785

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		857 527	732 736
Sum opptjent egenkapital		-857 527	-732 736
Sum egenkapital		-856 327	-731 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 850 702	1 904 147
Øvrig langsiktig gjeld		121 800	121 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 972 502	2 025 947
Sum langsiktig gjeld		1 972 502	2 025 947
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		655	722
Leverandørgjeld		4 191	
Skyldige offentlige avgifter		221	81
Annen kortsiktig gjeld		572	572
Sum kortsiktig gjeld		5 639	1 374
Sum gjeld		1 978 141	2 027 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 121 814	1 295 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440392

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 187 280
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HYTTEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		629 800	632 950
Sum inntekter		629 800	632 950
Kostnader			
Lønnskostnad		48 019	48 316
Annen driftskostnad		633 902	482 296
Sum kostnader		681 922	530 612
Driftsresultat		-52 122	102 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		127	413
Sum finansinntekter		127	413
Annen finanskostnad		72 796	77 714
Sum finanskostnader		72 796	77 714
Netto finans		-72 669	-77 301
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-124 791	25 037
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-124 791	25 037
Årsresultat		-124 791	25 037
Totalresultat		-124 791	25 037
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 791	25 037
Sum overføringer og disponeringer		-124 791	25 037



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 013 440	1 013 440
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 013 440	1 013 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 560	14 400
Sum fordringer		16 560	14 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 815	267 946
Sum omløpsmidler		108 375	282 346
SUM EIENDELER		1 121 814	1 295 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		857 527	732 736



Sum opptjent egenkapital	-857 527	-732 736
Sum egenkapital	-856 327	-731 536
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 850 702	1 904 147
Øvrig langsiktig gjeld	121 800	121 800
Sum annen langsiktig gjeld	1 972 502	2 025 947
Sum langsiktig gjeld	1 972 502	2 025 947
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	655	722
Leverandørgjeld	4 191	
Skyldige offentlige avgifter	221	81
Annen kortsiktig gjeld	572	572
Sum kortsiktig gjeld	5 639	1 374
Sum gjeld	1 978 141	2 027 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 121 814	1 295 785



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Hyttebakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hyttebakken Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3135>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert og Varadelegert OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Hyttebakken Borettslag

Per Myrbråten

Toril Øverland

Svein Ekstrøm



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ragnhild-Line Bjørnstad og Tone Rønningen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 37 650.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 37 650.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 124 791.
Styrte foreslår at underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Nestleder	Toril Øverland	Trudvangveien 22 A
Styremedlem	Svein Ekstrøm	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Oddbjørg Østrem	Trudvangveien 22 B
Varamedlem	Ingebjørg Jacobsen	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Elen C Molander	Trudvangveien 22 B
Varamedlem	Sissel Nordal	Trudvangveien 22 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

Varadelegert

Svein Ekstrøm Trudvangveien 22 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hyttebakken Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Hyttebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953187280, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Trudvangveien 22 A-B

Gårds- og bruksnummer :

1010 231

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hyttebakken Borettslag har ingen ansatte.



Hyttebakken Borettslag

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

En av varmtvanns tankene gikk i stykker i høst, denne ble byttet. Det ble også installert en kassett for å kunne holde en høyere varme til radiatorene. Ut over dette er det bare utført vanlig vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 629 800.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 681 922.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 124 791 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 102 736 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 49 000 til ordinært vedlikehold.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr ca 1 397. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hyttebakken Borettslag.

Lån

Hyttebakken Borettslag har lån i DNB og Handelsbanken.

↳ Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restkostid	Låntype	Rente	Eff.	IN
DNB01	12122619395	1 056 547,00	28.03.21	88 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,9% fast rente fram til 28.01.22	Ukjent	Nei
HABA01	24817218770	945 056,00	30.03.21	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,95% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1.862 % / kr 85 fra 01.03.201. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Styret vedtok å låne kr 950 000 i Handelsbanken fra den 13.01.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hyttebakken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hyttebakken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CZYWZ-NUFKQ-7NHNM-USQDA-3EM58-EAZI



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 16:25:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: CZYWZ-NUFKQ-7NHNM-USQDA-3EM58-EAZI

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>



HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	280 971	305 841	280 971	102 735
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-124 791	25 037	-3 530	30 238
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-53 445	-49 907	-47 000	-49 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-178 236	-24 870	-50 530	-18 762
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	102 736	280 972	230 441	83 973
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	108 375	282 346		
Kortsiktig gjeld	-5 639	-1 374		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	102 736	280 972		



Hyttebakken Borettslag

HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	629 800	632 950	635 000	691 000
SUM DRIFTSINNEKTER		629 800	632 950	635 000	691 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 469	-10 666	-10 480	-10 572
Styrehonorar	4	-38 550	-37 650	-37 650	-37 650
Revisjonshonorar	5	-4 191	-4 070	-4 200	-4 260
Forretningsførerhonorar		-66 495	-64 875	-67 000	-50 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	6	-213 634	-26 640	-49 000	-49 000
Forsikringer		-23 159	-21 481	-23 000	-24 000
Festeavgift		-30 230	-30 230	-30 300	-30 300
Kommunale avgifter	7	-81 104	-72 134	-77 300	-92 000
Energi/fyring		-126 149	-198 914	-194 000	-194 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 599	-57 598	-59 000	-64 500
Andre driftskostnader	8	-21 941	-3 955	-5 200	-25 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-681 922	-530 612	-559 530	-584 082
DRIFTSRESULTAT		-52 122	102 338	75 470	106 918
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	127	413	0	0
Finanskostnader	10	-72 796	-77 714	-79 000	-76 680
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 669	-77 301	-79 000	-76 680
ÅRSRESULTAT		-124 791	25 037	-3 530	30 238
Overføringer:					
Udekket tap		-124 791	0		
Reduksjon udekket tap		0	25 037		



Hyttebakken Borettslag

HYTTEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 187 280, KUNDENR. 3135

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 013 440	1 013 440
SUM ANLEGGSMIDLER		1 013 440	1 013 440
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 560	14 400
Driftskonto OBOS-banken		91 815	267 946
SUM OMLØPSMIDLER		108 375	282 346
SUM EIENDELER		1 121 814	1 295 785
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	12	-857 527	-732 736
SUM EGENKAPITAL		-856 327	-731 536
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 850 702	1 904 147
Borettsinnskudd	14	121 800	121 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 972 502	2 025 947
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 191	0
Skyldige offentlige avgifter	15	221	81
Påløpte renter		655	722
Annen kortsiktig gjeld	16	572	572
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 639	1 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 121 814	1 295 785
Pantstillelse	17	2 310 000	2 310 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 26.03.2021

Styret i Hyttebakken Borettslag

Per Myrbråten /s/

Svein Ekstrøm /s/

Toril Øverland /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	597 600
Garasjeleie	37 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	635 400

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-5 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	629 800

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Påløpte feriepenge	-572
Arbeidsgiveravgift	-6 080
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	183
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 469

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 38 550.



Hyttebakken Borettslag

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 191.

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 343
Drift/vedlikehold VVS	-202 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 974
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 962
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-213 634

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-81 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 104

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Gressklipping	-19 557
Andre kontorkostnader	-167
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 941

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	127
SUM FINANSINNTEKTER	127

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-52 939
Renter og gebyr på lån i DNB	-19 857
SUM FINANSKOSTNADER	-72 796

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	1 013 440
SUM BYGNINGER	1 013 440

Gnr.1010/bnr.231 M. flere
Tomten er festet.

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



Hyttebakken Borettslag

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 28.01.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,90 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012	-1 275 000	
Nedbetalt tidligere	189 603	
Nedbetalt i år	29 841	
		-1 055 556

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-900 000	
Nedbetalt tidligere	81 250	
Nedbetalt i år	23 604	
		-795 146

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-1 850 702**

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963 **-121 800**

SUM BORETTSINNSKUDD **-121 800**

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift **-221**

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-221**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger **-572**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-572**



Hyttebakken Borettslag

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	121 800
Pantelån	1 850 702
TOTALT	1 972 502

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 013 440
TOTALT	1 013 440



Annen 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.

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587771. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Hyttebakken Borettslag

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 Div. vedlikehold
2013 - 2014 Div. vedlikehold

2012 Div. vedlikehold

Utskifting av vinduer mot vest
Det er satt opp 5 stk. nye garasjer + søppelbod i en del. Arbeidene er utført av Trond Sveberg
Gamle garasjer og avfallsrom er revet, og det skal bygges 5 nye garasjer



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Terje Tallakstad

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Daniel Duarte

Svein Ekstrøm

Petter Pettersen



Sak 6

Delegert og Varadelegert OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert OBOS Velges for 1 år

Toril Øverland

Valg av 1 Varadelegert OBOS Velges for 1 år

Terje Tallakstad



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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