



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 861 293
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		652 131	3 964 889
Sum inntekter		652 131	3 964 889
Kostnader			
Annen driftskostnad		261 468	1 048 995
Sum kostnader		261 468	1 048 995
Driftsresultat		390 663	2 915 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 189	1 593
Sum finansinntekter		3 189	1 593
Annen finanskostnad		64 077	51 295
Sum finanskostnader		64 077	51 295
Netto finans		-60 888	-49 702
Ordinært resultat før skattekostnad		329 775	2 866 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 775	2 866 192
Årsresultat		329 775	2 866 192
Totalresultat		329 775	2 866 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 775	2 866 192
Sum overføringer og disponeringer		329 775	2 866 192



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 755 000	17 755 000
Sum varige driftsmidler		17 755 000	17 755 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 774	
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		17 765 774	17 755 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 631	1 299
Sum fordringer		28 631	1 299
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		530 737	317 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		530 737	317 572
Sum omløpsmidler		559 368	318 871
SUM EIENDELER		18 325 142	18 073 871

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 789 167	11 459 392
Sum opptjent egenkapital		11 789 167	11 459 392
Sum egenkapital		11 839 167	11 509 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 006 718	2 118 897
Øvrig langsiktig gjeld		4 430 721	4 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 437 439	6 538 897
Sum langsiktig gjeld		6 437 439	6 538 897
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 842	13 546
Leverandørgjeld		32 694	8 988
Annen kortsiktig gjeld			3 048
Sum kortsiktig gjeld		48 536	25 582
Sum gjeld		6 485 975	6 564 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 325 142	18 073 871



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415074

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 861 293
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 990 861 293
HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		652 131	3 964 889
Sum inntekter		652 131	3 964 889
Kostnader			
Annen driftskostnad		261 468	1 048 995
Sum kostnader		261 468	1 048 995
Driftsresultat		390 663	2 915 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 189	1 593
Sum finansinntekter		3 189	1 593
Annen finanskostnad		64 077	51 295
Sum finanskostnader		64 077	51 295
Netto finans		-60 888	-49 702
Ordinært resultat før skattekostnad		329 775	2 866 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 775	2 866 192
Årsresultat		329 775	2 866 192
Totalresultat		329 775	2 866 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 775	2 866 192
Sum overføringer og disponeringer		329 775	2 866 192



Organisasjonsnr: 990 861 293
HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 755 000	17 755 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		10 774	0
Sum anleggsmidler		17 765 774	17 755 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		28 631	1 299
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		530 737	317 572
Sum omløpsmidler		559 368	318 871
SUM EIENDELER		18 325 142	18 073 871
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	11 789 167	11 459 392
Sum opptjent egenkapital	11 789 167	11 459 392
Sum egenkapital	11 839 167	11 509 392
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 006 718	2 118 897
Øvrig langsiktig gjeld	4 430 721	4 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 437 439	6 538 897
Sum langsiktig gjeld	6 437 439	6 538 897
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 842	13 546
Leverandørgjeld	32 694	8 988
Annen kortsiktig gjeld		3 048
Sum kortsiktig gjeld	48 536	25 582
Sum gjeld	6 485 975	6 564 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 325 142	18 073 871



Organisasjonsnr: 990 861 293
HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 11. mai 2023

Selskapsnummer: 6546





Velkommen til årsmøte i Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 12:00 og lukker 11. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6546>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Kolstø og Carmen Lundbø er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6546 Årsrapport for 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Kolstø

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jaqueline Espinoza
- Josephine Kjerstad
- Ragnhild Trones
- Vilde Strandmann

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jaqueline Espinoza
- Josephine Kjerstad
- Ragnhild Trones
- Vilde Strandmann



Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Kolstø

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Josephine Kjerstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Trones	Bernmarka 2
Styremedlem	Josephine Anett Kjerstad	Bernmarka 2
Styremedlem	Andreas Kolstø	Bernmarka 4
Varamedlem	Jaqueline A Espinoza	Bernmarka 2
Varamedlem	Susanne Linnéa S Larsen	Bernmarka 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ragnhild Trones		Bernmarka 2
Varadelegert		
Josephine Anett Kjerstad		Bernmarka 2

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990861293, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

48 317

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.

Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Styret legger ut en oppsummering via Vibbo med informasjon om hva styret har arbeidet med i 2022, og hva styret planlegger å gjøre i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader som følge av økt rentenivå.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon av kommunale avgifter for 2019 og 2020.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.22 var kr 510 832.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag.

Lån

Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,54 %. Løpetiden er 30 år.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, Daagården
6010 Alesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 30. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: W6P4H-08GYF-X2JGZH-VEOSI-#S-ZS-PGKPD



HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG ORG.NR. 990 861 293, KUNDENR. 6546

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022		Regnskap 2021		Budsjett 2022		Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	293	289	896	091	293	289	510 832
B. ENDRING I DISP. MIDLER:							
Årets resultat (se res.regnskapet)	329	775	2 866	192	142	100	76 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-112 179	-149 544		-120 000		-99 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-3 319 450		0		0
Innsk. øremerk. bankkto		-53	0		0		0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	217	543	-602	802	22	100	-23 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	510	832	293	289	315	389	487 832
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:							
Omløpsmidler	559	368	318	871			
Kortsiktig gjeld	-48	536	-25	582			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	510	832	293	289			

**HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG****ORG.NR. 990 861 293, KUNDENR. 6546****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022		Regnskap 2021		Budsjett 2022		Budsjett 2023	
DRIFTSINNEKTER:									
Kapitalkostnader		176	187	200	839	158	856	181	848
Innkrevde felleskostnader	2	475	944	444	600	476	144	476	152
SUM DRIFTSINNEKTER		652	131	645	439	635	000	658	000
DRIFTSKOSTNADER:									
Revisjonshonorar	3	-8	571	-7	605	-8	400	-10	000
Forretningsførerhonorar		-45	593	-44	333	-45	300	-48	000
Konsulenthonorar			0	-30	006	-10	000	-5	000
Kontingenter		-2	000	-2	000	-2	000	-2	000
Drift og vedlikehold	4	-188	790	-777	946	-100	000	-103	000
Forsikringer		-46	109	-43	575	-45	400	-52	000
Kommunale avgifter	5	171	409	-75	793	-166	800	-123	000
Energi/fyring		-8	094	-8	602	-9	000	-9	000
TV-anlegg/bredbånd		-116	186	-45	370	-47	000	-130	000
Andre driftskostnader	6	-17	535	-13	766	-18	500	-23	000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-261	468	-1 048	995	-452	400	-505	000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:									
		390	663	-403	556	182	600	153	000
Innbetalt andel fellesgjeld			0	3 319	450		0		0
DRIFTSRESULTAT		390	663	2 915	894	182	600	153	000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:									
Finansinntekter	7	3	189	1	593	5	000	5	000
Finanskostnader	8	-64	077	-51	295	-45	500	-82	000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60	888	-49	702	-40	500	-77	000
ÅRSRESULTAT		329	775	2 866	192	142	100	76	000
Overføringer:									
Til annen egenkapital		329	775	2 866	192				



Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

HATLANE SENIORBOLIGER 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 861 293, KUNDENR. 6546

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	14 755 000	14 755 000
Tomt	9	3 000 000	3 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		10 774	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 765 774	17 755 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 653	0
Andre kortsiktige fordringer	10	1 978	1 299
Driftskonto OBOS-banken		127 887	143 344
Sparekonto OBOS-banken		402 851	174 228
SUM OMLØPSMIDLER		559 368	318 871
SUM EIENDELER		18 325 142	18 073 871



Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 10 * 5000		50 000	50 000
Annen egenkapital	11	11 789 167	11 459 392
SUM EGENKAPITAL		11 839 167	11 509 392

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 006 718	2 118 897
Borettsinnskudd	13	4 420 000	4 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	10 721	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 437 439	6 538 897

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		32 694	8 988
Påløpte renter		7 412	3 688
Påløpte avdrag		8 430	9 858
Annen kortsiktig gjeld		0	3 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 536	25 582

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **18 325 142** **18 073 871**

Pantstillelse	15	17 680 000	17 680 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 28.03.2023
Styret i Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

Ragnhild Trones /s/

Josephine Anett Kjerstad /s/

Andreas Kolstø /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	475 944
Kapitalkostnader på IN-lån	169 596
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 591
Overført til kapitalkostnader	-176 187
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	475 944

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 571.

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-128 599
Drift/vedlikehold elektro	-54 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 214
Kostnader dugnader	-1 999
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 790

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

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-38 608
Vann- og avløpsavgift	230 256
Renovasjonsavgift	-20 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	171 409

Vann- og avløpsavgift har positivt tall p.g.a. refusjon 2019 og 2020.

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Gressklipping	-14 700
Andre fremmede tjenester	-107
Trykksaker	-665
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 535

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 929
SUM FINANSINNTEKTER	3 189



Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

NOTE: 8

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-64 077
SUM FINANSKOSTNADER	-64 077

NOTE: 9

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	14 755 000
SUM BYGNINGER	14 755 000

Tomten ble kjøpt i2007 for kr 3 000 000.

Gnr.48/bnr.317

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

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	1 978
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 978

NOTE: 11

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 037 680
Egenkapital fra IN tidligere år	9 322 700
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-4 571 213
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 789 167

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,54 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-13 260 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 818 403
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	112 179
Nedbetalt tidligere, IN	9 322 700
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 006 718
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 006 718

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007 -4 420 000

SUM BORETTSINNSKUDD -4 420 000

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -10 721

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -10 721

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 4 420 000

Pantelån 2 006 718

Påløpte avdrag 8 430

Beregnete IN-forpliktelser 4 751 487

TOTALT 11 186 635

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 14 755 000

Tomt 3 000 000

TOTALT 17 755 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120241. 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.01 og 01.07 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Maling av yttervegger og vegger i ganger	Fjernet rust, malt stålbjelkene og rekkverk i trappene
-------------	--	--



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.23

Selskapsnummer: 6546 **Selskapsnavn:** Hatlane Seniorboliger 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Kolstø og Carmen Lundbø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Andreas Kolstø

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jaqueline Espinoza

Josephine Kjerstad

Ragnhild Trones

Vilde Strandmann

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jaqueline Espinoza

Josephine Kjerstad

Ragnhild Trones

Vilde Strandmann

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Andreas Kolstø

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Josephine Kjerstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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