



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 585 739  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hasselbakkvegen 5B  
7060 CHARLOTTENLUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 379 895	4 379 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 379 895</b>	<b>4 379 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		331 932	287 888
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	12 712
Annen driftskostnad		3 288 223	15 746 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 632 867</b>	<b>16 046 913</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>747 028</b>	<b>-11 667 453</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 576	35 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 576</b>	<b>35 016</b>
Annen finanskostnad		927 792	341 642
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>927 792</b>	<b>341 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-860 216</b>	<b>-306 626</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 188	-11 974 079
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 094 176	51 094 176
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 425	38 138
Sum varige driftsmidler		51 119 601	51 132 314
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 119 601	51 132 314
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 000	100
Andre fordringer		136 116	125 899
Sum fordringer		137 116	125 999
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 939	4 833 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 939	4 833 239
Sum omløpsmidler		2 580 055	4 959 238
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 699 656</b>	<b>56 091 551</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		64 000	64 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 000</b>	<b>64 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 826 102	18 939 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 826 102</b>	<b>18 939 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 890 102</b>	<b>19 003 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 393 675	18 802 564
Øvrig langsiktig gjeld		15 980 000	15 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 373 675</b>	<b>34 782 564</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 373 675</b>	<b>34 782 564</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 267	4 275
Leverandørgjeld		251 792	2 245 468
Skyldige offentlige avgifter		14 227	6 927
Annen kortsiktig gjeld		45 592	49 027
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>435 879</b>	<b>2 305 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 809 554</b>	<b>37 088 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 699 656</b>	<b>56 091 551</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483977

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 585 739  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hasselbakkvegen 5B  
7060 CHARLOTTENLUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 07.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 976 585 739  
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 379 895	4 379 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 379 895</b>	<b>4 379 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		331 932	287 888
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	12 712
Annen driftskostnad		3 288 223	15 746 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 632 867</b>	<b>16 046 913</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>747 028</b>	<b>-11 667 453</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 576	35 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 576</b>	<b>35 016</b>
Annen finanskostnad		927 792	341 642
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>927 792</b>	<b>341 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-860 216</b>	<b>-306 626</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 188	-11 974 079
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>



Organisasjonsnr: 976 585 739  
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 094 176	51 094 176
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 425	38 138
Sum varige driftsmidler		51 119 601	51 132 314
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 119 601	51 132 314
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 000	100
Andre fordringer		136 116	125 899
Sum fordringer		137 116	125 999
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 939	4 833 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 939	4 833 239
Sum omløpsmidler		2 580 055	4 959 238
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 699 656</b>	<b>56 091 551</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		64 000	64 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>64 000</b>	<b>64 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	18 826 102	18 939 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 826 102</b>	<b>18 939 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 890 102</b>	<b>19 003 290</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 393 675	18 802 564
Øvrig langsiktig gjeld	15 980 000	15 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>34 373 675</b>	<b>34 782 564</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>34 373 675</b>	<b>34 782 564</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	124 267	4 275
Leverandørgjeld	251 792	2 245 468
Skyldige offentlige avgifter	14 227	6 927
Annen kortsiktig gjeld	45 592	49 027
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>435 879</b>	<b>2 305 697</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 809 554</b>	<b>37 088 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 699 656</b>	<b>56 091 551</b>



Organisasjonsnr: 976 585 739  
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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

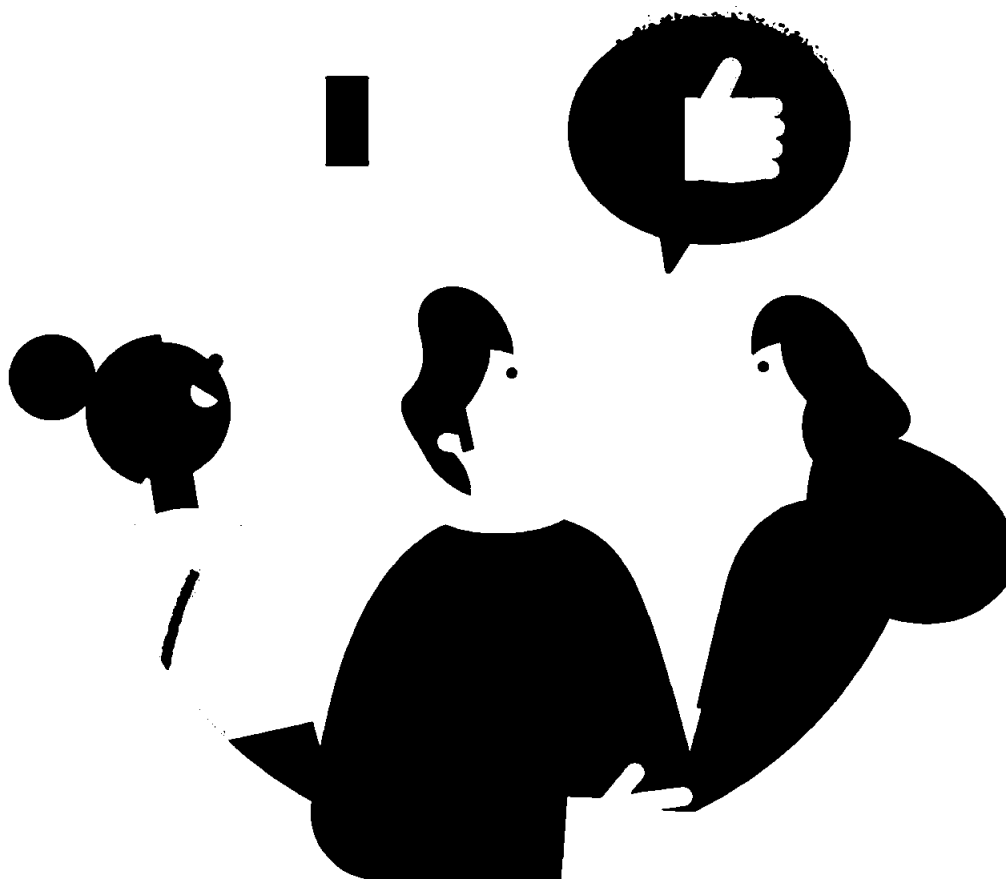
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## generalforsamling 2024

S.nr: 9241 Hasselbakken Terrasse BL

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap







## Hasselbakken Terrasse Borettslag



### Innkalling til ordinær generalforsamling i Hasselbakken Terrasse Borettslag 7. mai 2024

Vedlagt følger innkalling med sakliste og dokumenter til generalforsamlingen.

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

Tidspunkt: 7. 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 2023 (9.5.2023 – 7.5.24).
3. Regnskap 2023. Resultatregnskap, balanse og noter.  
Revisjonsberetning 2023.
4. Fastsetting av styrehonorar for 2023/2024.
5. Valg etter vedtektenes §8.

Hasselbakken Terrasse Borettslag  
Hasselbakken 9.4.24  
Styret

Det blir servert kaffe og kaker.

Skjema for stemmefullmakt følger bakerst i dokumentet.

Etter den formelle delen av generalforsamlingen, vil det bli **vanlig beboermøte** der det blant annet vil bli gitt nærmere informasjon om følgende:

- Bruk av Vibbo
- Planlagte større vedlikeholdsprosjekter



## 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 2023 (9.5.23-7.5.24)

Vedlagt følger forslag til styrets årsberetning for 2023 (9.5.23-7.5.24). Årsberetningen vil bli nærmere gjennomgått i generalforsamlingen.

Styret behandlet forslaget i styremøte 9.4.23 under sak 4 og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

**Vedtak:**

«Generalforsamlingen godkjenner fremlagte forslag til Styrets årsberetning for 2023.»



## Hasselbakken Terrasse Borettslag

### Styrets årsberetning for 2023 (9.5.2023 – 7.5.2024)

#### Tillitsvalgte i perioden

Følgende styre ble valgt på Generalforsamlingen 9.05.2023:

Styreleder for 1 år:	Stig Harnes (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5A
Styremedlem for 1 år:	Björg Bellika (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5C
Styremedlem for 2 år:	Roar Kollsete	Hasselbakkveien 5B
Styremedlem for 2 år:	Geir Sprauten	Hasselbakkveien 5B
Varamedlem for 1 år:	Ove Hognes	Hasselbakkveien 5A
Varamedlem for 1 år:	Linda Østbye	Hasselbakkveien 5B

Valgkomité valgt på generalforsamling 9.05.23 for 1 år:

Mona Amundsen	Hasselbakkveien 5C
Grethe Melhus	Hasselbakkveien 5A

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 ansettelses.

#### Virksomhet

Hasselbakken Terrasse Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 64 leiligheter med adresser Hasselbakkveien 5A, 5B og 5C, 7060 Charlottenlund. 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. Borettslaget fester tomt til sin virksomhet fra Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger Hasselbakken.

#### Forretningsførsel og revisjon

Borettslaget kjøper forretningsførertjenester fra OBOS Eiendomsforvaltning AS iht kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Deloitte. Stig Tore Vigdal er rådgiver for borettslaget hos OBOS Midt-Norge.

#### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter og behandlet 35 saker i 23 og 22 i 2024.

Styret har deltatt på webinarer arrangert av OBOS med forskjellige temaer om Styrommet.no og lovverk. Prosjekt- og byggeleder Petter-Johan Ødegård, OBOS Prosjekt, har deltatt møter om sluttoppgjør rekkverk og andre møter om bygningsmessige forhold.

#### Styrets arbeid

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

- Fullføring av skifte av rekkverk og konflikt om sluttoppgjør med Midthaug AS
- Oppfølging bygningsmessige forhold etter rehabiliteringsprosjektet
- Asfaltering parkeringsplassene
- Nye skilt på øver- og nedsiden av borettslaget
- Søknader fra beboere om innglassing og montering av varmepumper.
- Støymåling i glassgatene som en del av forberedelse til innvendig maling
- Salg av leiligheter.
- Gjennomføring av dugnad, herunder møte med Husrådene.
- Budsjett 2024
- Evaluering av HMS-arbeid.
- Fuktighetskontroll av to leiligheter
- Kontroll fuktskader drager garasje
- Juridisk vurdering trær på nabotomter etter henvendelse fra andelseier



## Hasselbakken Terrasse Borettslag

- Endring kostnadsfordeling ladeanlegg for elbil mellom borettslaget og brukere
- Søknad fra andelseier om tildeling av HC-plass i garasjen.
- Planer for større vedlikeholdsoppgaver kommende år

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

- Dugnader med god oppslutning.
- Løpende vedlikehold av uteanlegg.
- Feiing av garasje.
- Internkontroll av brannvarsling, nødlys og porttelefon.
- Felles container for restavfall

### Konflikt om sluttoppgjør skifting av rekkverk

Sluttoppgjør etter skifting av rekkverkene pålydende kr 330.716 ble mottatt i mars 2023. Sluttoppgjøret ble bestridt med begrunnelse i forsinkelse i forhold til opprinnelig framdriftsplan. Etter flere forhandlingsrunder sammen med prosjektleder Petter-Johan Ødegård fra OBOS og bruk av jurist fra OBOS, ble denne redusert til kr 135.698,-. Netto sparte borettslaget ca kr 130.000,- når kostnader til konsulent og jurist er trukket fra. Gjennom vår forsikringsordning i Gjensidige fikk vi dekket ca 45.000,- av samlede utgifter til jurist på kr 65.000,-.

### Omsatte leiligheter i 2023

Hus A, andel 13, selger Randi Larsen, kjøper Lars Erik og Marit Johanne Jensen. Pris kr 3.500.000,-. Overtakelse 1.7.23

Hus A, andel 11, selger Åshild Karstensen, kjøper Kirsti Jensen. Pris kr 3.950.000,-. Overtakelse 6.10.2023.

### Borettslaget har avtaler med følgende leverandører pr. april 2024

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| ○ OBOS Eiendomsforvaltning AS                          | forretningsfører                      |
| ○ OBOS-banken  | bankforbindelse og lån                |
| ○ Geir Grønning, beboer                                | vaktmestertjenester                   |
| ○ Dag Dyrnes, beboer                                   | sporadiske vedlikeholdsoppgaver       |
| ○ Ishavskraft  | strøm i fellesområder                 |
| ○ Gjensidige Forsikring                                | boligforsikring                       |
| ○ Kone Heis AS   | heisanlegg                            |
| ○ Hørmann Norge AS                                     | garasjeport                           |
| ○ Telenor Norge AS                                     | bredbånd/tv                           |
| ○ Aalmo AS Elektriker                                  | elanlegg/brannsikring                 |
| ○ Caverion AS  | pumpeanlegg pumpehuset                |
| ○ Avarn Security AS                                    | alarmer pumpehuset                    |
| ○ Velux Commercial Bramo                               | tak/-brannluker                       |
| ○ Wenches Renhold AS                                   | renhold fellesarealer og matteservice |
| ○ Trondheim Liftutleie AS                              | snøbrøyting /strøing/feiing garasje   |
| ○ Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger Hasselbakken | feste av tomt                         |

### Økonomi/årsregnskap 2023

Regnskapet viser sum driftsinntekter på kr 4.379.895 og sum driftskostnader på kr 3.632.867. Etter netto finanskostnader på kr 860.216 og avdrag på kr 408.889, gir dette et samlet underskudd etter avdrag på kr 509.364. Hovedårsakene til underskuddet er diverse kostnader etter rehabiliteringsprosjektet samt høyere kostnader til asfaltering enn budsjettert.

Disponible midler har blitt redusert fra kr 2.653.541 pr 31.12.22 til kr 2.144.176 pr 31.12.23. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.23 etter nytt låneopptak er kr 18.393.675, noe som utgjør kr 287.401 pr leilighet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2023 og borettslagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

### **Fortsatt drift**

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

### **Arbeidsmiljø**

Borettslaget har engasjert vaktmester og vedlikeholdsarbeider 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 vedlikeholdsarbeider, 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 forurensar det ytre miljø.

## **STYRET I HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG** Nedre Charlottenlund, dato 9.4.23

**Stig Harnes/s**  
styreleder

**Geir Sprauten/s**  
styremedlem

**Björg Bellika/s**  
styremedlem

**Roar Kollsete/s**  
styremedlem

## Hasselbakken Terrasse Borettslag

### Sak 3 Årsregnskap 2023

Vedlagt følger oversikt over disponible midler, resultatregnskap, balanse og noter for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2023 sammen med årsregnskap for 2022 og vedtatte årsbudsjett for 2023 og 2024.

Regnskapet for 2023 viser sum driftsinntekter på kr 4.379.895 og sum driftskostnader på kr 3.632.867. Med netto finanskostnader på kr 860.216, gir dette et negativt årsresultat/underskudd på driften på kr 113.188. I tillegg ble det betalt avdrag på lånet med kr 408.889, slik at samlet underskudd etter avdrag ble kr 509.364, i forhold til et budsjettert samlet underskudd på kr 7.004. Underskuddet har flere årsaker der de viktigste er kostnader knyttet til sluttregningen fra Midthaug AS og andre oppfølginger etter rehabiliteringsprosjektet i 2022.

Disponible midler har blitt redusert fra 2.653.541 pr 31.12.22 til kr 2.144.176 pr 31.12.23.. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.23 etter nytt låneopptak er kr 18.393.675, som utgjør kr 287.401 pr leilighet.

Pr 31.12.23 har borettslaget opptjent annen egenkapital med kr 18.890.102.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 4.379.895. Dette er omtrent som budsjettert.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 3.632.867, kr 525.134 over budsjett.

Kommentarer til noen av postene:

- Konsulentonorar, kr 228.368, budsjett kr 50.000.
  - Borettslaget hadde i 2023 flere kompliserte saker som styret anså det nødvendig å søke juridisk bistand på: sluttregning rekkverk fra Brødrene Midthaug AS, sak om frosting av glassrekkverk og uttalelse fra jurist om rettigheter i forhold til trær på nabotomter. Bruk av jurist til saken om sluttoppgjør med Midthaug ble delvis dekket over forsikringen, men samlet sum til juridisk bistand i 2023, med fradrag av forsikringsdekning, ble allikevel totalt kr 70.969. Dette var ikke budsjettert.
  - Av øvrige konsulentonorar er største posten kjøp av rådgivningstjenester/prosjektledelse hos OBOS Prosjekt (kr 140.000), mens lydmåling i glasshusene kostet kr 37.500. En vesentlig del av honoraret til OBOS prosjekt var knyttet til tvisten om sluttoppgjør på rekkverkene med Midthaug.
- Drift og vedlikehold kr 833.050,-, budsjett 402.878.
  - Større vedlikeholdsarbeid. Opprinnelig sluttregning på rekkverk fra Midthaug var på kr 330.716. Sluttoppjøret ble bestridt, og etter forhandlinger og bruk av juridisk kompetanse, ble denne redusert til kr 135.698. Denne var ikke budsjettert i 2023, idet styret opprinnelig regnet med at den ville komme på 2022.
  - Drift/vedlikehold bygg viser en overskridelse på kr 75.000. Dette skyldes i hovedsak en fuktighetskontroll gjennomført på to leiligheter i Hus A, utbedringer på flere takterrasser etter rehabiliteringsprosjektet som ikke ble akseptert som reklamasjoner samt reparasjon av yttervegg på nordsiden av Hus A.
  - Drift/vedlikehold VVS viser en overskridelse på vel kr 24.000 som skyldes at vi måtte skifte alarmsender i pumpestasjon som følge av nedlegging av 2G-nettet. Denne var ikke budsjettert.



- Drift/vedlikehold utvendig anlegg viser et avvik på kr 115.000 i forhold til budsjett. Dette skyldes i hovedsak at asfalteringsarbeidet ble noe mer omfattende enn opprinnelig planlagt.
- Drift/vedlikehold garasjeanlegg viser en overskridelse på kr 33.000 som skyldes en kontroll av en drager innerst i garasjen som er skadet som følge av fuktinntrenging.
- Eiendomsskatt ble ca 100.000 lavere enn budsjettet.
- Renter og avdrag. På grunn av økte renter, er renter og avdrag samlet ca kr 50.000 over budsjettet.

Med disponible midler ved årsskiftet på kr 2.144.176, må den økonomiske situasjonen for Hasselbakken Terrasse Borettslag, til tross for årets underskudd, fortsatt 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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

## **Budsjett 2024.**

Styret besluttet å øke innkrevde felleskostnader med kr 250,- pr andel, som tilsvarer 4,3 %. Felleskostnadene har ikke vært økt siden 2018, mens løpende driftskostnader og låneutgifter har økt betydelig mer i denne perioden. Eksempler på økte driftskostnader er Forsikringer som har økt med 28%, Bredbånd/TV med 29%, Festeavgift med 13% og Kommunale avgifter/eiendomsskatt med 13%. Renter og avdrag har økt med med 27%.

På kostnadssiden er det for 2024 kun budsjettet med minimum av løpende driftskostnader samt renter og avdrag, noe som gir et budsjett for 2024 med et samlet overskudd etter avdrag på kr 228.000.

Styret arbeider med flere vedlikeholdsoppgaver, herunder drenering/tetting av lekkasje på garasjetak samt reasfaltering av vegen inn til borettslaget, men på grunn av usikkerhet med hvor mye dette vil koste, er dette foreløpig ikke budsjettet. Det gis nærmere informasjon om disse planene etter Generalforsamlingen.

----- «» -----

Styret behandlet årsregnskapet i styremøte 9.4.24, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2023. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 653 541</b>	<b>1 691 955</b>	<b>2 653 541</b>	<b>2 144 176</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-113 188	-11 974 079	421 267	583 014
Tilbakeføring av avskrivning 14	12 713	12 713	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	19 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-408 889	-6 077 048	-420 387	-384 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-509 364</b>	<b>961 586</b>	<b>880</b>	<b>199 014</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 144 176</b>	<b>2 653 541</b>	<b>2 654 420</b>	<b>2 343 190</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 580 055	4 959 238		
Kortsiktig gjeld	-435 879	-2 305 697		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 144 176</b>	<b>2 653 541</b>		



Hasselbakken Terrasse BL

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 371 360	4 371 360	4 371 000	4 547 000
Andre inntekter	3	8 535	8 100	10 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 379 895</b>	<b>4 379 460</b>	<b>4 381 000</b>	<b>4 555 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-181 932	-187 888	-175 185	-185 971
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-100 000
Avskrivninger	14	-12 713	-12 713	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 158	-13 625	-15 000	-16 067
Forretningsførerhonorar		-90 550	-85 515	-90 643	-96 081
Konsulenthonorar	7	-228 368	-482 628	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-833 050	-13 115 368	-402 878	-232 316
Forsikringer		-206 703	-187 015	-210 645	-232 542
Festeavgift		-383 022	-383 022	-406 003	-406 003
Kommunale avgifter	9	-647 065	-700 483	-752 061	-741 297
Energi/fyring		-98 572	-98 781	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 985	-449 550	-475 788	-521 172
Andre driftskostnader	10	-298 750	-230 325	-279 530	-265 537
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 632 867</b>	<b>-16 046 913</b>	<b>-3 107 733</b>	<b>-2 946 986</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>747 028</b>	<b>-11 667 453</b>	<b>1 273 267</b>	<b>1 608 014</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	67 576	35 016	25 000	60 000
Finanskostnader	12	-927 792	-341 642	-877 000	-1 085 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-860 216</b>	<b>-306 626</b>	<b>-852 000</b>	<b>-1 025 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-113 188</b>	<b>-11 974 079</b>	<b>421 267</b>	<b>583 014</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-113 188	-11 974 079		



Hasselbakken Terrasse BL

## HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG, ORG.NR. 976 585 739

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	51 094 176	51 094 176
Andre varige driftsmidler	14	25 425	38 138
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 119 601</b>	<b>51 132 314</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		-5 854	-11 400
Kundefordringer		1 000	100
Forskuddsbetalte kostnader		141 970	137 299
Driftskonto OBOS-banken		484 545	3 728 532
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 199	2 374
Sparekonto OBOS-banken		1 950 195	1 102 333
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 580 055</b>	<b>4 959 238</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 699 656</b>	<b>56 091 551</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 64 * 1 000		64 000	64 000
Opptjent egenkapital		18 826 102	18 939 290
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 890 102</b>	<b>19 003 290</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 393 675	18 802 564
Borettsinnskudd	16	15 980 000	15 980 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 373 675</b>	<b>34 782 564</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 100	18 040
Leverandørgjeld		251 793	2 245 468
Skyldige offentlige avgifter	17	14 227	6 927
Påløpte renter		92 069	4 275
Påløpte avdrag		32 198	0
Påløpte kostnader		13 292	15 358
Annen kortsiktig gjeld	18	15 200	15 629
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>435 879</b>	<b>2 305 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 699 656</b>	<b>56 091 551</b>
Pantstillelse	19	34 980 000	34 980 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 11.04.2024, Styret i Hasselbakken Terrasse Borettslag

Stig Harnes /s/    Roar Kollsete /s/    Geir Sprauten /s/    Bjørg Bellika /s/



Hasselbakken Terrasse BL

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 371 360</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigering	35
Strøm frysere	8 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 535</b>



Hasselbakken Terrasse BL

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-121 596
Påløpte feriepenger	-15 200
Arbeidsgiveravgift	-40 437
Yrkesskadeforsikring	-4 699
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-181 932</b>

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 158.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 000
OBOS Prosjekt AS	-140 868
Brekke & Strand Akustikk AS, lydmålinger	-37 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-228 368</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Eirik Søk Fjellheim, søknadsansvarlig	-2 375
Brødrene Midthaug AS, slutfaktura	-167 273

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -169 648**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 256
Drift/vedlikehold VVS	-47 560
Drift/vedlikehold elektro	-9 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-315 887
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 108
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 738
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 029
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 177
Egenandel forsikring	-20 969
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-833 050</b>

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



Hasselbakken Terrasse BL

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-326 215
Vann- og avløpsavgift	-202 786
Renovasjonsavgift	-118 064
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-647 065</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 744
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 562
Verktøy og redskaper	-8 084
Telefon-/kontormaskiner	-12 990
Driftsmateriell	-4 445
Lyspærer og sikringer	-5 550
Renhold ved firmaer	-157 110
Snørydding	-43 164
Andre fremmede tjenester	-2 001
Kontor- og datarekvisita	-949
Trykksaker	-5 553
Andre kontorkostnader	-360
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 446
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 891
Bank- og kortgebyr	-3 478
Velferdskostnader	-8 424
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-298 750</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 961
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 487
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 872
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>67 576</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-927 792
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-927 792</b>



Hasselbakken Terrasse BL

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

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.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2021	63 563
Avskrevet tidligere	-25 425
Avskrevet i år	-12 713
	25 425
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>25 425</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-12 713</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-12 819 704
Nedbetalt tidligere	-5 982 860
Nedbetalt i år	408 889
	-18 393 675

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 393 675</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-15 980 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 980 000</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 199
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 028
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-14 227</b>



Hasselbakken Terrasse BL

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 200
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 200</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 980 000
Pantelån	18 393 675
Påløpte avdrag	32 198
<b>TOTALT</b>	<b>34 405 873</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 094 176
<b>TOTALT</b>	<b>51 094 176</b>



# Deloitte.

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

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hasselbakken Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hasselbakken Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Hasselbakken Terrasse Borettslag

- 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 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 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 modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 12. april 2024  
Deloitte AS

**Harald Halvorsen**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-04-12

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

20



## Hasselbakken Terrasse Borettslag

---

### Sak 4 Styrehonorar for 2023 (9.5.23 – 7.5.24)

Med begrunnelse i merarbeidet for styret som følge av rehabiliteringsprosjektet, ble styrehonoraret for 2022 fastsatt til kr 150.000 i fjorårets generalforsamling.

I styrets saksframstilling om saken, uttalte styret at det for kommende periode vil være naturlig at honoraret reguleres ned igjen til mer gjennomsnittlig nivå for borettslag av vår størrelse.

Honoraret var for årene 2019-2021 kr 100.000. Til orientering følger vedlagt en artikkel publisert av OBOS i februar 2023 med oversikt over styrehonorar for alle boligselskap i OBOS-systemet. Dette viser at gjennomsnittlig honorar for et borettslag av vår størrelse var kr 116.500 for året 2021, altså for 2 år siden.

Styret ser det som rimelig at honoraret også i vårt borettslag følger noenlunde gjennomsnittet for andre borettslag og fremmer forslag om et styrehonorar på kr 120.000 for 2023 (9.5.23-7.5.24).

Styret behandlet saken i styremøte 9.4.23 under sak 6 og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

**Vedtak:**

«Styrehonorar for 2023 fastsettes til kr 120.000. Styret fordeler selv honoraret seg imellom».



Meny



## Hva får styrene betalt?

**Det er store forskjeller, men gjennomsnittet ligger på 1820 kroner per bolig.**

Styrearbeid

Tekst: Henrik Sørli

Illustrasjon: Berit Sømme

Publisert: mandag 27. februar 2023

Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.

03.04.2024, 19:25

Hva får styrene betalt? | OBOS

– Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad.

De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022.

## Fordeling

Olstad har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret i denne undersøkelsen, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen fasitsvar på hvordan denne fordelingen skal gjøres.

– Det er normalt at styreleder får mest på grunn av ansvaret som styrelederen har. Ganske mange fordeler resten av summen likt mellom de andre styremedlemmene. Jeg tror imidlertid at flertallet fordeler honoraret basert på hvilke oppgaver og arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.

## Størrelse

Det er forskjellige faktorer som spiller inn på størrelsen til styrehonoraret. Noen selskap har tradisjon for tilnærmet gratisarbeid, mens andre betaler godt. Ekstern styreleder er en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret. En del boligselskap øker honoraret i tråd med konsumprisindeksen, mens mange gir det samme beløpet år etter år.

03.04.2024, 19:25

Hva får styrene betalt? | OBOS

– Det er vanlig at man får ekstrabetalt hvis det har vært et særlig arbeidskrevende år, for eksempel hvis man har gjennomført en større rehabilitering. Styret kan foreslå en sum, men det er opp til årsmøtet å fastsette honoraret, sier Kristoffer Olstad i OBOS.

I beregningen er selskap med 1–5 enheter utelatt fordi denne gruppen har en del spesialtilfeller og mer styrearbeid enn størrelsen på boligselskapet skulle tilsi.

## Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6–30 boliger – 1963 per bolig
- 31–80 boliger – 1821 per bolig
- 81–250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig

### Styrearbeid - relaterte artikler



<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betal/>

24

3/5



## Hasselbakken Terrasse Borettslag

---

### Sak 5 Valg av styre med varamedlemmer og ny valgkomité

#### Valg av styre

Valg av styre i 2023 ga følgende resultat:

- Stig Harnes, styreleder (ikke på valg)
- Bjørg Bellika, styremedlem (ikke på valg)
- Geir Sprauten, styremedlem (valgt for 2 år)
- Roar Kollsete, styremedlem (valgt for 2 år)
- Ove Hognes, varamedlem (valgt for 1 år)
- Linda Østby, varamedlem (valgt for 1 år)

Ved årets generalforsamling er følgende styreleder Stig Harnes og styremedlem Bjørg Bellika samt de to varamedlemmene på valg.

#### Valg av valgkomite

Valg av valgkomité i 2023 ga følgende resultat:

- Grete Hole Melhus (valgt for 1 år)
- Mona Amundsen (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.



## Valg av styre med varamedlemmer og ny valgkomite

Undertegnede fremmer forslag til valg på styre og valgkomite på grunnlag av følgende:

- Store vedlikeholdsoppgaver er gjennomført de siste 3 årene, men fortsatt står mange større oppgaver for tur de nærmeste årene. De vedlikeholdsoppgavene som allerede er utført, har vært godt ledet og organisert av det sittende styret, til beboernes tilfredshet.
- Med tanke på de oppgavene som ligger foran oss, vil det være av avgjørende betydning at den allerede opparbeidete kompetansen i styret beholdes og videreutvikles.

Styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg, har blitt forespurt og har bekreftet at de er villige til å påta seg gjenvalg. På bakgrunn av det ovenfor nevnte fremmes følgende forslag:

### Styret

Stig Harnes, leder	- på valg	- velges for 2 år
Bjørge Bellika, styremedlem	- på valg	- velges for 2 år
Geir Sprauten, styremedlem	- ikke på valg	- 1 år gjenstår
Roar Kollsete, styremedlem	- ikke på valg	- 1 år gjenstår
Ove Hognes, varamedlem	- på valg	- velges for 1 år
Linda Østbye, varamedlem	- på valg	- velges for 1 år

### Valgkomite

Nina Moore	velges for 1 år
Mona Amundsen	velges for 1 år

### Husrådene – velges ikke av Generalforsamlingen

Hus A	-	Marit Johanne Jensen og Torill Ryghaug
Hus B	-	Inger Eva Lyng og Ruth Skagseth
Hus C	-	Elin Volden, Bård Johansen og Mona Amundsen

09.04.2024

Valgkomitemedlem 2024

Grethe Hole Melhus

Valgkomitemedlem 2024

Mona Amundsen





## Hasselbakken Terrasse Borettslag

---

### Hasselbakken Terrasse Borettslag

#### FULLMAKTSKJEMA G-FORSAMLING 2024

Andelshavere som selv ikke kan møte på borettslagets generalforsamling, kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av andre andelseiere.

Undertegnede gir herved:

Navn: \_\_\_\_\_

fullmakt til å representere min / vår andel ved ordinær generalforsamling i Hasselbakken Terrasse Borettslag den 7. mai 2024.

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**

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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