



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		697 660	629 800
Sum inntekter		697 660	629 800
Kostnader			
Lønnskostnad		45 698	48 019
Annen driftskostnad		767 819	633 902
Sum kostnader		813 517	681 922
Driftsresultat		-115 857	-52 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	127
Sum finansinntekter		1	127
Annen finanskostnad		72 871	72 796
Sum finanskostnader		72 871	72 796
Netto finans		-72 870	-72 669
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 727	-124 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		-188 727	-124 791
Årsresultat		-188 727	-124 791
Totalresultat		-188 727	-124 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-188 727	-124 791
Sum overføringer og disponeringer		-188 727	-124 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		17 640	16 560
Sum fordringer		17 640	16 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 016	91 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 016	91 815
Sum omløpsmidler		66 656	108 375
SUM EIENDELER		1 080 095	1 121 814

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 046 254	857 527
Sum opptjent egenkapital		-1 046 254	-857 527
Sum egenkapital		-1 045 054	-856 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 944 298	1 850 702
Øvrig langsiktig gjeld		121 800	121 800
Sum annen langsiktig gjeld		2 066 098	1 972 502
Sum langsiktig gjeld		2 066 098	1 972 502
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		660	655
Leverandørgjeld			4 191
Skyldige offentlige avgifter			221
Annen kortsiktig gjeld		58 391	572
Sum kortsiktig gjeld		59 051	5 639
Sum gjeld		2 125 149	1 978 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 095	1 121 814



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 705696

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		697 660	629 800
Sum inntekter		697 660	629 800
Kostnader			
Lønnskostnad		45 698	48 019
Annen driftskostnad		767 819	633 902
Sum kostnader		813 517	681 922
Driftsresultat		-115 857	-52 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1		127
Sum finansinntekter	1		127
Annen finanskostnad		72 871	72 796
Sum finanskostnader		72 871	72 796
Netto finans		-72 870	-72 669
Ordinært resultat før skattekostnad		-188 727	-124 791
Ordinært resultat etter skattekostnad		-188 727	-124 791
Årsresultat		-188 727	-124 791
Totalresultat		-188 727	-124 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-188 727	-124 791
Sum overføringer og disponeringer		-188 727	-124 791



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		17 640	16 560
Sum fordringer		17 640	16 560

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 016	91 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 016	91 815

Sum omløpsmidler		66 656	108 375
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		1 080 095	1 121 814
----------------------	--	------------------	------------------

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		1 046 254	857 527



Sum opptjent egenkapital	-1 046 254	-857 527
Sum egenkapital	-1 045 054	-856 327
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 944 298	1 850 702
Øvrig langsiktig gjeld	121 800	121 800
Sum annen langsiktig gjeld	2 066 098	1 972 502
Sum langsiktig gjeld	2 066 098	1 972 502
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	660	655
Leverandørgjeld		4 191
Skyldige offentlige avgifter		221
Annen kortsiktig gjeld	58 391	572
Sum kortsiktig gjeld	59 051	5 639
Sum gjeld	2 125 149	1 978 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 080 095	1 121 814



Organisasjonsnr: 953 187 280
HYTTEBAKKEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

S.nr: 3135 Hyttebakken Borettslag

Avholdes 05.05.2022 kl 18:00 ved Tollboden spiseri i 2 etg.

Det serveres snitter og kaker med kaffe etterpå.





Til andelseierne i Hyttebakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 05.05.2022 kl 18:00 ved Tollboden Spiseri i 2 etg.
Det serveres snitter og kaker og kaffe etter møtet.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hyttebakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Hyttebakken Borettslag
Avholdes 05.05.2022 kl 18:00 ved Tollboden Spiseri i 2 etg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg 04.04.2022
Styret i Hyttebakken Borettslag

Per Myrbråten Toril Øverland Terje Tallakstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Nestleder	Toril Øverland	Trudvangveien 22 A
Styremedlem	Terje Tallakstad	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Daniel Duarte	Trudvangveien 22 B
Varamedlem	Svein Ekstrøm	Trudvangveien 22 A
Varamedlem	Petter Pettersen	Trudvangveien 22 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Toril Øverland		Trudvangveien 22 A
Varadelegert		
Terje Tallakstad		Trudvangveien 22 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 1 kvinne.

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.

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**

Oppgradere VV tank og montert en EL – kassett i tilknytning til tankene. Dette måtte gjøres for at vannet i radiatorene skulle holde nokk varme.
Utbedret en vannlekkasje på taket, det varen sprekk i takbelegget.
Skiftet et avløpsrør i kjelleren i B oppgangen som det var lekkasje i.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 697 660.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 813 517.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 188 727 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 31.12.2021 kr 7 605 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 44 000 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr ca 2 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hyttebakken Borettslag.

Lån

Hyttebakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HABA02	94817227141	1 984 890,00	30.03.22	100 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,25% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,40 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10,76% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hyttebakken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FU1L3-UGKEI-EIV45-IJ7NM-74ELH-QQNZG



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	102 735	280 971	102 735	7 604
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-188 727	-124 791	30 238	130 578
Tillegg for nye langsiktige lån	14 950 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -856 404	-53 445	-49 000	-59 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-95 131	-178 236	-18 762	71 578
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 605	102 736	83 973	79 182
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	66 656	108 375		
Kortsiktig gjeld	-59 051	-5 639		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 605	102 736		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	697 660	629 800	691 000	779 000
SUM DRIFTSINNEKTER		697 660	629 800	691 000	779 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 648	-10 469	-10 572	-10 572
Styrehonorar	4	-40 050	-37 550	-37 650	-40 050
Revisjonshonorar	5	-4 318	-4 191	-4 260	-4 300
Andre honorarer		0	-1 000	0	-1 000
Forretningsførerhonorar		-68 160	-66 495	-50 000	-69 900
Konsulenthonorar	6	-5 297	0	0	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-201 801	-213 634	-49 000	-44 000
Forsikringer		-24 556	-23 159	-24 000	-25 600
Festeavgift		-30 230	-30 230	-30 300	0
Kommunale avgifter	8	-61 080	-81 104	-92 000	-95 700
Energi/fyring		-291 080	-126 149	-194 000	-194 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 399	-63 599	-64 500	-71 000
Andre driftskostnader	9	-10 498	-21 941	-25 400	-21 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-813 517	-681 922	-584 082	-580 422
DRIFTSRESULTAT		-115 857	-52 122	106 918	198 578
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1	127	0	0
Finanskostnader	11	-72 871	-72 796	-76 680	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 870	-72 669	-76 680	-68 000
ÅRSRESULTAT		-188 727	-124 791	30 238	130 578
Overføringer:					
Udekket tap		-188 727	-124 791		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 013 440	1 013 440
SUM ANLEGGSMIDLER		1 013 440	1 013 440
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 640	16 560
Driftskonto OBOS-banken		40 607	91 815
Sparekonto OBOS-banken		8 409	0
SUM OMLØPSMIDLER		66 656	108 375
SUM EIENDELER		1 080 095	1 121 814
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-1 046 254	-857 527
SUM EGENKAPITAL		-1 045 054	-856 327
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 944 298	1 850 702
Borettsinnskudd	15	121 800	121 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 066 098	1 972 502
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	4 191
Skyldige offentlige avgifter		0	221
Påløpte renter		660	655
Annen kortsiktig gjeld	16	58 391	572
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 051	5 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 095	1 121 814
Pantstillelse	17	6 310 000	2 310 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 04.04.2022			
Styret i Hyttebakken Borettslag			
Per Myrbråten /s/	Terje Tallakstad /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	667 560
Garasjeleie	37 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	705 360

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-7 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	697 660

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 648
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 648

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 050.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 318.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Håheim Prosjekt AS, befaring	-5 297
SUM KONSULENTHONORAR	-5 297

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 190
Drift/vedlikehold VVS	-152 462
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 140
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 054
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 955
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-201 801

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-61 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-61 080

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-8 223
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 498

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
SUM FINANSINNTEKTER	1

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-51 431
Renter og gebyr på lån i DNB	-759
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-20 681
SUM FINANSKOSTNADER	-72 871

**NOTE: 12****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.

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 28.01.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,90 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012	-1 275 000	
Nedbetalt tidligere	219 444	
Nedbetalt i år	31 341	
		-1 024 215

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-900 000	
Nedbetalt tidligere	104 854	
Nedbetalt i år	795 146	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-950 000	
Nedbetalt i år	29 917	
		-920 083

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 944 298
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-121 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-121 800

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte leverandørfaktura	-58 391
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 391

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	121 800
Pantelån	1 944 298
TOTALT	2 066 098

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

Bygninger	1 013 440
TOTALT	1 013 440



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Tallakstad Trudvangveien 22 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingen innkomne forslag

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Toril Øverland Trudvangveien 22 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Tallakstad Trudvangveien 22 A

BESKYTTET



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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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	Utskifting av vinduer mot vest
2013 - 2014	Div. vedlikehold	Det er satt opp 5 stk. nye garasjer + søppelbod i en del. Arbeidene er utført av Trond Sveberg
2012	Div. vedlikehold	Gamle garasjer og avfallsrom er revet, og det skal bygges 5 nye garasjer



3135 Hyttebakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET