



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 774 084
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HOBERG TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 233 601	1 150 375
Sum inntekter		2 233 601	1 150 375
Kostnader			
Lønnskostnad		15 414	15 974
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 658	9 658
Annen driftskostnad		1 012 783	796 375
Sum kostnader		1 037 855	822 007
Driftsresultat		1 195 746	328 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 639	2 793
Sum finansinntekter		1 639	2 793
Annen finanskostnad		56 923	69 362
Sum finanskostnader		56 923	69 362
Netto finans		-55 284	-66 569
Ordinært resultat før skattekostnad		1 140 462	261 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 140 462	261 800
Årsresultat		1 140 462	261 800
Totalresultat		1 140 462	261 800
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 140 462	261 800
Sum overføringer og disponeringer		1 140 462	261 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 160 000	39 160 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 288	57 946
Sum varige driftsmidler		39 208 288	39 217 946
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		79 899	143 934
Sum finansielle anleggsmidler		79 899	143 934
Sum anleggsmidler		39 288 187	39 361 880
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 805	118 970
Sum fordringer		62 805	118 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 855	417 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 855	417 885
Sum omløpsmidler		346 660	536 855
SUM EIENDELER		39 634 847	39 898 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 836 752	19 696 290
Sum opptjent egenkapital		20 836 752	19 696 290
Sum egenkapital		20 906 752	19 766 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 778 778	4 076 117
Øvrig langsiktig gjeld		15 810 000	15 810 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 588 778	19 886 117
Sum langsiktig gjeld		18 588 778	19 886 117
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 802	144 569
Leverandørgjeld		36 515	101 295
Annen kortsiktig gjeld			464
Sum kortsiktig gjeld		139 317	246 328
Sum gjeld		18 728 095	20 132 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 634 847	39 898 736



Til andelseierne i Hoberg Terrasse Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling 2021

Digital gjennomføring av generalforsamling 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Hoberg Terrasse Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Møtet åpnes 23.03.2021 og avsluttes 31.03.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan generalforsamlingen gjennomføres på neste side.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med:

Styreleder – Alf Einar Bævre 91 77 86 01 - alf.bav@online.no

Rådgiver i OBOS Anna Myrmoen 22 86 75 33 - anna.myrmoen@obos.no

Styret i Hoberg Terrasse Borettslag



Gjennomføring av generalforsamling – trinnvis veiledning

Før møtet:

- Alle som ønsker å stemme digitalt på årsmøtet må registrere sitt mobilnummer, email-adresse samt samtykke til digital kommunikasjon på *Minprofil* på Vibbo.no. De som ikke har registrert seg kan delta analogt, se eget avsnitt nederst på denne siden.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 23.03.2021 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 31.03.2021

Hvordan stemmer du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta (benytt gjerne lenken som du mottar på SMS). Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no
- I Vibbo.no finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Det er ikke mulig å legge til nye saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes.
- Etter saksbeskrivelsen vil du få opp et felt for å avgi din stemme. Du velger om du stemmer **for** forslaget til vedtak, eller om du stemmer **mot**. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir stemme vil den telles som blank.
- Du kan endre dine avgitte stemmer underveis så lenge møtet er åpent for avstemming. Du ser foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.
- Eventuelle kommentarer som du legger ved saker er åpne for alle, og alle kan kommentere på disse.
- Når årsmøtet er avsluttet, vises foreløpig oversikt over resultat på alle saker som har vært oppe til avstemming, samt hvilke tillitsvalgte som har blitt valgt. NB: Oversikten inkluderer ikke de analoge stemmene som må legges inn manuelt i ettertid.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale møtet, anbefaler vi at du leverer/sender vedlagte stemmeseddel (på neste side) i utfylt og signert stand i postkassen til Alf Einar Bævre innen 31.mars.

Etter generalforsamlingen:

- Når de analoge stemmene er lagt inn manuelt og protokollen er signert av protokollvitnet, vil protokollen bli lastet opp i Vibbo.no. Samtidig vil alle som har registrert seg for digital kommunikasjon motta en SMS med lenke til protokollen. Beboere som ikke har registrert seg i Vibbo.no vil få protokollen tilsendt per post.

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her**

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 4829 **Selskapsnavn** Hoberg Terrasse Borettslag
Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____
Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Protokollfører: Anna Myrmoen

Protokollvitne: Berit Floeng

Stemmer: For Mot

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer: For Mot

Fastsettelse av honorarer, kr 18.000,-.

Stemmer: For Mot

Anskaffelse molok

Stemmer: For Mot

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem for 2 år	Ine Mikkelsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Else Marie Engelstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Annika Birgitta Stormoen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Randi Thune Busterud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite for 1 år	Randi Thune Busterud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite for 1 år	Else Marie Engelstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite for 1 år	Annika Birgitta Stormoen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling,

Delegert: Agnes Vesseltun Berg, Varadelegert: Ine Mikkelsen

Stemmer: For Mot

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hoberg Terrasse Borettslag
avholdes digitalt på vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Anskaffelse molok
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 22.02.2021
Styret i Hoberg Terrasse Borettslag

Alf Einar Bævre /s/ Agnes Vesseltun Berg /s/ Ine Mikkelsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Einar Bævre	Hobergvegen 15
Styremedlem	Agnes Vesseltun Berg	Lyngvegen 9
Styremedlem	Ine Mikkelsen	Hobergvegen 15
Varamedlem	Randi Thune Busterud	Hobergvegen 15
Varamedlem	Else Marie Engelstad	Hobergvegen 15
Varamedlem	Annika Birgitta Stormoen	Hobergvegen 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Agnes Vesseltun Berg	Lyngvegen 9
Varadelegert	
Ine Mikkelsen	Hobergvegen 15

Valgkomiteen

Randi Thune Busterud	Hobergvegen 15
Else Marie Engelstad	Hobergvegen 15
Annika Birgitta Stormoen	Hobergvegen 15

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

Generelle opplysninger om Hoberg Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Hoberg Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991774084, og ligger i STANGE kommune med følgende adresse:

Lyngvegen 9
Hobergvegen 15

Gårds- og bruksnummer :
16 37

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Hoberg Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret ble konstituert 27.mai 2020 og har hatt 4 styremøter.

Borettslaget har i 2020 hatt en utfordring i økende vedlikeholdskostnader. Etter ekstraordinært årsmøte har vi brukt totalt kr. 90.200 (ikke innbetalt for 2020 kr. 25.200 + overføring til driftskonto kr.65.000) av vedlikeholdsfondet.

Utførte arbeide 2020:

Malt utvendig vinduer og stålbjelker på terrasser
Utbedring av utvendig bygg og membran terrasse etter vann inntrengning i leilighet H0101.
Defekte alarmtelefoner i begge heiser skiftet. Installerte nye GSM alarmtelefoner.
Defekt porttelefonanlegg i Lyngvegen. Monterte komplett nytt anlegg med fargeskjermer.
Defekt dørautomatikk i Lyngvegen. Monterte ny åpner. (Ved sperring av dør i åpen posisjon må støpsel til dørautomatikken tas ut).
Oppgradering av uteanlegget gjennom dugnads arbeide. En stor takk til de som bidro.

Borettslaget har fortsatt bra likviditet, men det er ønskelig å styrke den ytterligere. Felleskostnadene økes med 10% for 2021

Gjeldende avtaler for borettslaget:

Vaktmester 1 as på vaktmestertjenester.
Lars E Jensen for brøyting/strøing og gressklipping
Rydje Renhold på renhold
Orona Norway serviceavtale heis.
Telenor (Canal Digital) på kabel-TV og internett.
Windsor serviceavtale garasjeport.
RSM Gas Service på service og vedlikehold av gassanlegg.
RSM Gas Service for Akkreditert ferdigkontroll og tilstandskontroll for gassanlegg.

Forsikring:

Bygningsmassen er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Planer for 2021.

Tilrettelegging og infrastruktur til ladeanlegg for El biler.
Skifte ut råttent panel på bygningene samt reparere delvis råttent bjelke i det høye vinduet i Hobergvegen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 131 985.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 037 855.

Resultat

Årets resultat på kr 1 140 462 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 207 343 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 218 000 til vedlikehold som omfatter blant utvendig vedlikehold av bygninger og infrastruktur elbilanlegg.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er beregnet kr 110 000 til eiendomsskatt, kr 73 000 til vann- og avløp og kr 47 000 til renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 50 000 til elektrisk energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 49 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoberg Terrasse Borettslag.

Lån

Hoberg Terrasse Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 59 000,-.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hoberg Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hoberg Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hoberg Terrasse Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

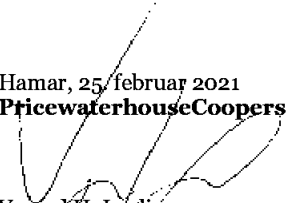
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



HOBERG TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 774 084, KUNDENR. 4829

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		290 527	264 723	290 527	207 343
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 140 462	261 800	254 100	183 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 658	9 658	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-195 723	-219 178	-223 000	-171 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 101 616	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-965	-26 476	0	0
Uttak øremerk. bankkto		65 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-83 184	25 804	31 100	12 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		207 343	290 527	321 627	220 143
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		346 660	536 855		
Kortsiktig gjeld		-139 317	-246 328		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		207 343	290 527		



HOBERG TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 991 774 084, KUNDENR. 4829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		252 646	288 465	290 184	202 320
Innkrevde felleskostnader	2	806 772	786 804	806 816	875 680
Andre inntekter	3	72 567	75 106	42 000	42 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 131 985	1 150 375	1 139 000	1 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 414	-1 974	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Avskrivninger	15	-9 658	-9 658	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 600	-4 100	-4 500	-4 600
Forretningsførerhonorar		-58 315	-56 725	-59 000	-59 000
Konsulenthonorar	7	-23 625	-10 148	-23 000	-20 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	8	-358 233	-137 285	-130 000	-218 200
Forsikringer		-48 074	-42 400	-45 000	-49 000
Kommunale avgifter	9	-206 601	-215 489	-230 000	-230 000
Energi/fyring	10	-95 186	-118 412	-92 000	-92 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 093	-79 302	-83 000	-84 000
Andre driftskostnader	11	-132 256	-129 713	-131 600	-131 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 037 855	-822 007	-816 900	-907 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		94 130	328 368	322 100	212 800
Innbetalt andel fellesgjeld		1 101 616	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 195 746	328 368	322 100	212 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 639	2 793	0	0
Finanskostnader	13	-56 923	-69 362	-68 000	-29 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 284	-66 569	-68 000	-29 000
ÅRSRESULTAT		1 140 462	261 800	254 100	183 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 140 462	261 800		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	38 260 000	38 260 000
Tomt		900 000	900 000
Andre varige driftsmidler	15	48 288	57 946
Øremerkede bankinnskudd	22	79 899	143 934
SUM ANLEGGSMIDLER		39 288 187	39 361 880
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 243	70 805
Andre kortsiktige fordringer	16	924	0
Gassavregning	20	39 638	48 165
Driftskonto OBOS-banken		231 727	266 380
Sparekonto OBOS-banken		52 128	151 505
SUM OMLØPSMIDLER		346 660	536 855
SUM EIENDELER		39 634 847	39 898 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 5000		70 000	70 000
Annen egenkapital	17	20 836 752	19 696 290
SUM EGENKAPITAL		20 906 752	19 766 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 778 778	4 076 117
Borettsinnskudd	19	15 810 000	15 810 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 588 778	19 886 117
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 515	101 295
Påløpte renter		15 836	36 248
Påløpte avdrag		86 966	108 321
Annen kortsiktig gjeld		0	464
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 317	246 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 634 847	39 898 736
Pantstillelse	21	39 506 000	78 056 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 22.02.2021
Styret i Hoberg Terrasse Borettslag

Alf Einar Bævre /s/ Agnes Vesseltun Berg /s/ Ine Mikkelsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

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 andelseiernes 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	684 972
Canal Digital	96 600
Avsetn. framt. vedl.	25 200
Kapitalkostnader på IN-lån	252 357
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	289
Overført til kapitalkostnader	-252 646
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	806 772

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 10	72 567
SUM ANDRE INNTEKTER	72 567

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	560
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 414

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 14 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 625
SUM KONSULENTHONORAR	-23 625

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 817
Drift/vedlikehold VVS	-3 444
Drift/vedlikehold elektro	-54 602
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 624
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 030
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-38 081
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 636
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-358 233

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-91 088
Vann- og avløpsavgift	-70 463
Renovasjonsavgift	-45 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-206 601

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-22 619
Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 3	-72 567
SUM ENERGI / FYRING	-95 186

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-121
Vaktmestertjenester	-25 856
Renhold ved firmaer	-54 705
Snørydding	-41 588
Gressklipping	-7 061
Andre fremmede tjenester	-104
Trykksaker	-566
Porto	-185
Bank- og kortgebyr	-2 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 256

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	51
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 588
SUM FINANSINNTEKTER	1 639

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-56 923
SUM FINANSKOSTNADER	-56 923

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	38 260 000
SUM BYGNINGER	38 260 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.16/bnr.37

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk	
Tilgang 2016	96 578
Avskrevet tidligere	-38 632
Avskrevet i år	-9 658
	48 288
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 288

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 658
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	924
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	924

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 046 036
Egenkapital fra IN tidligere	18 454 000
Egenkapital fra IN 2020	1 101 616
Reduksjon EK fra IN	-5 764 900
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 836 752

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-23 496 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	965 883
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	195 723
Nedbetalt tidligere, IN	18 454 000
Nedbetalt i år, IN	1 101 616

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-2 778 778**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-15 810 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-15 810 000****NOTE: 20****GASSAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-10 500
----------------------------------	---------

SUM INNTEKTER **-10 500****KOSTNADER**

Innkjøpt gass	50 138
---------------	--------

SUM KOSTNADER **50 138****SUM GASSAVREGNING** **39 638**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 810 000
Pantelån	2 778 778
Påløpte avdrag	86 966
Beregnete IN-forpliktelser	13 790 716
TOTALT	32 466 460

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

Bygninger	38 260 000
Tomt	900 000
TOTALT	39 160 000

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Anskaffelse molok

Hoberg Terrasse Borettslag
v/ Alf Einar Bævre
Hobergvegen 15
2312 Ottestad

SAK TIL GENERALFORSAMLING 2021 I HOBERG TERRASSE BORETTSLAG

- Anskaffe molok for plastavfall

Mvh Jan Danielsen
Hobergvegen 15
2312 Ottestad

Styrets innstilling

Dette vil medføre en kostnad for borettslaget på ca. Kr.60.000-70.000. (som må innkreves som økning av felleskostnader.)
Ordningen som vi har i dag fungerer tilfredsstillende. Styret anbefaler ikke anskaffelse av molok for plastavfall.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ine Mikkelsen Hobergvegen 15 2312 Ottestad

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Elsa Marie Engelstad Hobergvegen 15 2312 Ottestad

2. Annika Birgitta Stormoen Hobergvegen 15 2312 Ottestad

3. Randi Thune Busterud Hobergvegen 15 2312 Ottestad

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Agnes Vesseltun Berg Lyngvegen 9 2312 Ottestad

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ine Mikkelsen Hobergvegen 15 2312 Ottestad

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Elsa Marie Engelstad Hobergvegen 15 2312 Ottestad

2. Annika Birgitta Stormoen Hobergvegen 15 2312 Ottestad

3. Randi Thune Busterud Hobergvegen 15 2312 Ottestad

I valgkomiteen for Hoberg Terrasse Borettslag

Randi Thune Busterud
Else Marie Engelstad
Annika Birgitta Stormoen

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 89314424. 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.

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 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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