



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 585 739
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hasselbakkvegen 5B
7053 RANHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

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, 03.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 449 235	4 403 665
Sum inntekter		4 449 235	4 403 665
Kostnader			
Lønnskostnad		245 805	226 800
Annen driftskostnad		3 153 584	2 551 559
Sum kostnader		3 399 389	2 778 359
Driftsresultat		1 049 846	1 625 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 002	2 462
Sum finansinntekter		24 002	2 462
Annen finanskostnad		107 984	130 446
Sum finanskostnader		107 984	130 446
Netto finans		-83 982	-127 984
Ordinært resultat før skattekostnad		965 864	1 497 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		965 864	1 497 322
Årsresultat		965 864	1 497 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		965 863	1 497 322
Sum overføringer og disponeringer		965 863	1 497 322



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		51 094 176	51 094 176
Sum varige driftsmidler		51 094 176	51 094 176
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 094 176	51 094 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		470	
Andre fordringer		211 176	172 672
Sum fordringer		211 646	172 672
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 890	1 204 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 890	1 204 641
Sum omløpsmidler		1 249 536	1 377 313
SUM EIENDELER		52 343 712	52 471 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		64 000	64 000
Sum innskutt egenkapital		64 000	64 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 808 406	28 842 543
Sum opptjent egenkapital		29 808 406	28 842 543
Sum egenkapital		29 872 406	28 906 543
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 249 282	7 241 906
Øvrig langsiktig gjeld		15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 229 282	23 221 906
Sum langsiktig gjeld		22 229 282	23 221 906
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 223	11 573
Leverandørgjeld		200 777	179 097
Skyldige offentlige avgifter		6 484	7 276
Annen kortsiktig gjeld		30 540	145 116
Sum kortsiktig gjeld		242 024	343 062
Sum gjeld		22 471 306	23 564 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 343 712	52 471 511



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535526

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 585 739
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hasselbakkvegen 5B
7053 RANHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 449 235	4 403 665
Sum inntekter		4 449 235	4 403 665
Kostnader			
Lønnskostnad		245 805	226 800
Annen driftskostnad		3 153 584	2 551 559
Sum kostnader		3 399 389	2 778 359
Driftsresultat		1 049 846	1 625 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 002	2 462
Sum finansinntekter		24 002	2 462
Annen finanskostnad		107 984	130 446
Sum finanskostnader		107 984	130 446
Netto finans		-83 982	-127 984
Ordinært resultat før skattekostnad		965 864	1 497 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		965 864	1 497 322
Årsresultat		965 864	1 497 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		965 863	1 497 322
Sum overføringer og disponeringer		965 863	1 497 322



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

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		51 094 176	51 094 176
Sum varige driftsmidler		51 094 176	51 094 176

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		51 094 176	51 094 176
--------------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		470	
Andre fordringer		211 176	172 672
Sum fordringer		211 646	172 672

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 890	1 204 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 890	1 204 641

Sum omløpsmidler		1 249 536	1 377 313
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		52 343 712	52 471 489
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		64 000	64 000
Sum innskutt egenkapital		64 000	64 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	29 808 406	28 842 543
Sum opptjent egenkapital	29 808 406	28 842 543
Sum egenkapital	29 872 406	28 906 543
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 249 282	7 241 906
Øvrig langsiktig gjeld	15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 229 282	23 221 906
Sum langsiktig gjeld	22 229 282	23 221 906
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 223	11 573
Leverandørgjeld	200 777	179 097
Skyldige offentlige avgifter	6 484	7 276
Annen kortsiktig gjeld	30 540	145 116
Sum kortsiktig gjeld	242 024	343 062
Sum gjeld	22 471 306	23 564 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 343 712	52 471 511



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Hasselbakken Terrasse Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hasselbakken Terrasse Borettslag 11. mai 2021

Vedlagt følger innkalling med sakliste og dokumenter til generalforsamlingen. Vedlagt følger stemmeskjema å avgi stemme.

Etter en endring i Lov om Borettslag i mars 2021, er det nå anledning til å gjennomføre generalforsamling på flere måter: ved fysisk møte, som rent digitalt møte, som skriftlig møte ved utlevering av papirer og avstemming via skjema, eller en kombinasjon av disse. Dagens smittevernregler gir fortsatt ikke anledning til å gjennomføre g-forsamlingen som fysisk møte, og styret velger derfor i år å gjennomføre den på samme måte som i fjor, dvs som skriftlig møte og avstemming via skjema. Styret hadde planer om å gjennomføre en kombinasjon mellom skriftlig og digital g-forsamling, men har valgt å vente med den digitale versjonen til neste år.

Avstemmingen på generalforsamlingen gjennomføres ved at vedlagte stemmeskjema fylles ut og leveres i borettslagets postkasse utenfor Hus B senest 11. mai 2021.

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 2020 (26.5.2020 – 11.5.2021).
3. Regnskap 2020. Resultatregnskap, balanse og noter.
Revisjonsberetning 2020.
4. Fastsetting av styrehonorar for 2020.
5. Valg etter vedtektenes §8.
6. Sak fra styret: Korrigering av borettslagets navn i vedtektene.
7. Sak fra styret: Tillegg til vedtektenes §2-1 (3); når en andelseier er under 45 år.

Utfylt stemmeskjema leveres i borettslagets postkasse ved postkassene/
garasjeinngangen til Hus B senest 11. mai kl 24.00. Det kan kun avgis en stemme (ett
stemmeskjema) pr andel.

Ved endringen i borettslagsloven i mars, ble det også innført en ny regel: Dersom minst 7 av andelseierne (min 10%) krever det, må generalforsamlingen gjennomføres som fysisk møte. Krav om dette må fremsettes skriftlig til styret senest 8. mai. Dersom slikt krav fremmes, vil g-forsamlingen måtte utsettes til smittevernreglene gjør det mulig å gjennomføre den.

Spørsmål og innspill bes rettet til styreleder via mail stigharnes@gmail.com eller ved å ta direkte kontakt.

Hasselbakken Terrasse Borettslag
Hasselbakken 22.4.2020
Styret

Hasselbakken Terrasse Borettslag – HTB
Hasselbakkveien 5 b, 7053 Ranheim
Org.nr. 976 585 739

Forretningsfører: OBOS Midt-Norge
Ranheimsveien 9, 7044 Trondheim
Tlf. 22865500



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 1 Konstituering

- **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.
- **Godkjenning av saklisten**
Forslag til vedtak: Saklisten godkjennes.
- **Valg av møteleder**
Forslag til møteleder: Styreleder Stig Harnes velges som møteleder.
- **Registrering av frammøte**
Antall deltakere på generalforsamlingen blir likt antall innleverte svarskjemaer. Telles opp etter 11. mai.
- **Valg av møtesekretær**
Forslag fra møteleder: Torill Ryghaug velges som møtesekretær.
- **Valg av to protokollunderskrivere**
Forslag fra møteleder: Per Jørgen Odde (Hus B) og Sissel Trædal Johansen (Hus C) velges for å skrive under protokollen.
- **Valg av stemmetellere**
Forslag fra møteleder: Per Jørgen Odde og Sissel Trædal Johansen velges som stemmetellere. Disse to deltar på opptelling av avgitte stemmer/innleverte stemmeskjemaer etter den 11. mai.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 2 Styrets årsberetning 2020 (26.5.20 – 11.5.2021)

Styrets årsberetning for 2020 følger vedlagt.

Årsberetningen ble behandlet på styremøte 22.4.2020, og styret ber Generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

«Styrets årsberetning for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2020 (26.5.2020 – 11.5.2021) godkjennes».



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Styrets årsberetning for 2020 (26.05.2020 – 11.5.2021)

Virksomhet

Hasselbakken Terrasse Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 64 leiligheter med adresse Hasselbakkveien 5 A, 5B og 5C, 7053 Ranheim. 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.

Tillitsvalgte i perioden

Følgende styre ble valgt på Generalforsamlingen 26.5.2020:

Styreleder for 2 år:	Stig Harnes	Hasselbakkveien 5A
Styremedlem for 2 år:	Torill Ryghaug	Hasselbakkveien 5A
Styremedlem for 1 år:	Roar Kollsete (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5B
Styremedlem for 1 år:	Geir Sprauten (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5B
Varamedlem for 1 år:	Ellen Reinholdtsen	Hasselbakkveien 5B
Varamedlem for 1 år:	Åshild Andreassen	Hasselbakkveien 5C

Valgkomité valgt på generalforsamling 26.5.20 for 1 år:

Tove Lise Bremseth	Hasselbakkveien 5B
Gerd Emersom Grande	Hasselbakkveien 5B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og eventuelle ansettelser.

Forretningsførsel og revisjon

Borettslaget kjøper forretningsførertjenester fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Deloitte.

Bjørn Hårsaker, som har vært borettslagets rådgiver i AS Eiendomsforvaltning helt fra borettslaget ble opprettet, ble, som en del av fusjonen med OBOS Eiendomsforvaltning AS, med over i dette selskapet pr 1.1.2020. Hårsaker er i ferd med å pensjonere seg, og borettslaget har nå fått ny rådgiver i OBOS. Hasselbakken Terrasse Borettslag takker Bjørn Hårsaker for et utmerket og omfattende arbeid som rådgiver for borettslaget i svært mange år.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter og behandlet 80 saker.

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling den 27.1.2021 for å behandle sak om Vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS Prosjekt og opptak av lån for finansiering av rehabiliteringsplanene foreslått i Vedlikeholdsnøkkelen

Styret har dessuten deltatt på ett møte hos OBOS Prosjekt om forslaget til vedlikeholdsplan («Vedlikeholdsnøkkelen») og flere webinarer med forskjellige temaer om Styrommet.no og lovverk. Prosjekt- og byggeleder Petter-Johan Ødegård fra OBOS Prosjekt har deltatt på flere styremøter ved styrets behandling av Vedlikeholdsnøkkelen.

Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden ivaretatt borettslagets daglige drift, og har blant annet behandlet følgende saker:

- Drenering utenfor Hus A og Hus B
- Diverse andre bygningsmessige forhold: lekkasjer, fuktskader,

Hasselbakken Terrasse Borettslag

- skadedyrproblematikk
- Gjennomføring av dugnader
- Bruk av nettportalen Styrerommet.no fra OBOS
- Digital kommunikasjon og informasjon til andelseiere og beboere via Vibbo
- Justert avtale med Geir Grønning om vaktmestertjenester
- Søknader om innsetting av vindu
- Søknad om montering av varmpumpe
- Justering av vedtektene – manglende oppfølging av justering vedtatt i 2016
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen: Vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS Prosjekt
- Kontroll av felles el-anlegg – oppfølging av rapport fra juli 2020
- Budsjett 2021
- Finansiering av foreslåtte rehabiliteringsoppgaver ihht Vedlikeholdsnøkkelen
- Planlegging av rehabiliteringsoppgaver i 2021, herunder engasjement av OBOS Prosjekt til prosjektoppfølgning
- Evaluering av HMS-arbeid
- Forslag til endring av/tillegg til vedtektenes § 2-1 (3) samt endring av borettslagets navn ihht vedtektene

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

- Dugnader med god oppslutning
- Løpende vedlikehold av uteanlegg
- Oppmerking utvendige parkeringsplasser
- Løpende kontroll og vedlikehold av tekniske anlegg
- Diverse reparasjoner som følge av fukt og råte
- Dreneringsarbeid utenfor Hus A og B
- Oppfølging etter skifting av tilbakestrømssikringer på vanninntak og uttak for spyleslanger etter pålegg fra kommunen
- Internkontroll av brannvarsling, nødlys og porttelefon
- Skifting av brannsentral
- Utbedringer av el-anlegg etter kontroll

Montering av ladeanlegg og nummerering og merking av parkeringsplasser

Ladeanlegget for elbil ble ferdig montert våren 2020. Som en oppfølging av denne monteringen ble det ryddet opp i plasseringen og merkingen av parkeringsplassene.

Tilstandsvurdering bygningsmasse – «Vedlikeholdsnøkkelen»

Etter mange års ønske om en tilstandsvurdering av bygningsmassen, ble det våren 2020 inngått avtale med OBOS Prosjekt om utarbeiding av en vedlikeholdsplan for Hasselbakken Terrasse Borettslag. Planen – som kalles for Vedlikeholdsnøkkelen – ble overlevert borettslaget høsten 2020, og gir en detaljert oversikt over behov for vedlikehold av bygg og tekniske anlegg de kommende 5 år, og med rammer for kostnader for de forskjellige oppgaver. Utarbeiding av denne planen kostet kr 146.000, men borettslaget mottok kr 71.000 i tilskudd fra Husbanken. Styret behandlet planen i flere møter på slutten av 2020 og begynnelsen av 2021, og den ble også lagt fram for ekstraordinær generalforsamling i januar 2021. Dessverre forhindret smitteverntiltakene oss å samle beboerne til fysisk generalforsamling, men styret mener allikevel at beboerne har fått en relativt god innsikt i de foreslåtte vedlikeholdsoppgavene. Generalforsamlingen sluttet seg da også til forslaget fra styret om å gjennomføre tre større rehabiliteringsoppgaver i 2021:

- Ny takteking
- Utbedring av alle terrasser (dekke og rekkverk)
- Tetting av glasstak

OBOS Prosjekt er engasjert for å følge opp disse oppgavene, og det foregår nå en prosess med innhenting av anbud på disse oppgavene.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Finansiering av rehabiliteringsoppgavene

Vedlikeholdsnettverket har skissert en økonomisk ramme for alle tiltakene over 5-årsperioden på over kr 11.000.000. Det er ikke mulig å finansiere dette over den vanlige driften, og styret har derfor arbeidet med plan for lånefinansiering av disse oppgavene. Det er ikke lenger mulig å få lån i Husbanken til slike prosjekter, og styret gikk derfor i dialog med OBOS-banken om finansiering. Etter behandling i styret og i den ekstraordinære generalforsamlingen i januar 2021, har borettslaget nå tatt opp et lån med en ramme på kr 15.000.000 i denne banken til refinansiering/innfrielse av dagens lån i Husbanken samt finansiering av de første og store oppgavene i Vedlikeholdsnettverket.

Hasselstua – nå også som møterom og «film-rom»

Styret tok i 2020 i bruk Hasselstua som møterom for styremøtene. Koronasituasjonen skapte behov for digitale møter med utenforstående, og styret besluttet derfor at det skulle monteres en TV-skjerm og legges inn bredbånd og TV-kabel i Hasselstua. Slik kan Hasselstua også brukes til samlinger med TV-titting og film for de som ønsker det. Så er det bare å håpe at koronasituasjonen snart gjør det mulig å arrangere vanlige sosiale samlinger i stua igjen, slik det opprinnelig var tenkt.

Bruk av OBOS' digitale verktøyer Styrerommet.no og Vibbo.

Gjennom OBOS har borettslaget fått tilgang på nettportalen Styrerommet.no. Denne portalen har mange moduler, bl.a. gjennomføring av styremøter, økonomimodul med regnskap, HMS-modul, oversikt over alle andelseiere med mobilnummer og email, dokumentbehandling og -lagring. Styret har i løpet av året arbeidet aktivt med å ta disse hjelpemidlene i bruk, og ser store forenklinger og kvalitetsforbedringer i all dokumentbehandling og – oppfølging knyttet til borettslaget.

Som en del av dette arbeidet er det også utviklet ny logo og nye brevark for borettslaget.

Styret har i perioden også arbeidet aktivt med å ta i bruk Vibbo, som er en web-side/app fra OBOS som brukes til digital informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboerne i borettslaget. Styret er tilfreds med at en såpass stor andel som 85% av andelseierne har akseptert bruk av digital kommunikasjon, noe som sparer styret for en god del arbeid. Styret vil arbeide for å øke denne andelen.

Omsatte leiligheter i perioden:

Hus C, selger Bård Flaaten, kjøper Bjørn Erling Eggen og Hanne Moe Reitan. Pris kr 2.740.000. Overtakelse 25.7.2020.

Hus B, selger Gunnar Johan Nilsen, kjøper Torbjørn Johnsen og Margit Bjørkøy Johnsen. Pris kr 2.950.000. Overtakelse 15.8.2020.

Hus B, selger Johan Ingebrigtsen, kjøper Wenche Hansen. Pris kr 3.250.000. Overtakelse 15.9.2020.

Hus A, selger Anders Haugen, kjøper Liv Marit Zobel. Pris kr 3.300.000. Overtakelse 1.12.2020.

Borettslaget har avtaler med følgende leverandører pr. april 2021

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| ○ OBOS Eiendomsforvaltning AS | forretningsfører |
| ○ Geir Grønning | vaktmestertjenester |
| ○ Trøndelagskraft | strøm i fellesområder |
| ○ Gjensidige Forsikring | boligforsikring |
| ○ Kone Heis AS | heisanlegg |
| ○ Hørmann | garasjeport |
| ○ Telenor | digital-tv / bredbånd |
| ○ Aalmo AS Elektriker | elanlegg/brannsikring |
| ○ YIT Building Systems AS | pumpehuset |
| ○ Wenches Renhold AS | renhold fellesarealer og matteservice |
| ○ Oskar Støre | snøbrøyting /strøing |
| ○ OBOS-banken | bankforbindelse og lån |



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Økonomi/årsregnskap 2020

Årets resultat viser et positivt driftsresultat på kr 965.863. Etter fradrag av avdrag på lån til Husbanken og Nordea med kr 992.624, blir netto resultat av driften - kr 26.761. Disponible midler har i 2020 som følge av dette blitt redusert fra kr 1.034.273 pr 1.1.2020 til kr 1.007.512 pr 31.12.2020.

Pr 31.12.2020 har borettslaget opptjent annen egenkapital med kr 29.808.406.

Regnskapet viser et resultat som er ca kr 150.000 lavere enn budsjettert. Dette skyldes at styret våren 2020 besluttet å gjennomføre drenering utenfor Hus A og Hus B. Dette var et arbeid som styret så seg nødt til å gjennomføre for å redusere fuktskader i flere leiligheter etter å ha fått utført fuktmålinger og fått saken vurdert av sakkyndige. Dette arbeidet var ikke budsjettert.

Utover dette er det få avvik mellom budsjett og regnskap, og til tross for et merforbruk i forhold til budsjett og en reduksjon av disponible midler med kr 26.761, har borettslaget en relativt god økonomi med disponible midler pr 31.12.2020. på kr 1.007.512.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskap et rettviseende bilde av resultatet i 2020 og borettslagets økonomiske stilling pr. 31.12.2020. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har engasjert vaktmester på deltid. Det er ikke registrert sykefravær siste år. Det har ikke vært skader eller ulykker. Styreleder og styret har god og ofte dialog med vaktmester og styret anser arbeidsmiljøet for godt.

Dugnadsaktivitet

Det har vært gjennomført flere dugnader både på uteanleggene og inne 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 og tilstreber å oppnå likestilling i borettslagets styrende organer og utvalg. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

STYRET I HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Nedre Charlottenlund, 22.4.2021

Stig Harnes /s/
styreleder

Roar Kollsete /s/
styremedlem

Geir Sprauten /s/
styremedlem

Torill Ryhaug /s/
styremedlem

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 3 Årsregnskap 2020

Vedlagt følger resultatregnskap, balanse og noter for 2020 for Hasselbakken Terrasse Borettslag sammen med årsregnskap for 2019 og vedtatte årsbudsjett 2020 og 2021.

Årsregnskapet for 2020 viser et positivt driftsresultat på kr 965.863. Etter fradrag av avdrag på lån til Husbanken og Nordea med kr 992.624, blir netto resultat av driften - kr 26.761. Disponible midler har i 2020 som følge av dette blitt redusert fra kr 1.034.273 pr 1.1.2020 til kr 1.007.512 pr 31.12.2020.

Pr 31.12.2020 har borettslaget opptjent annen egenkapital med kr 29.808.406.

Regnskapet viser et resultat som er ca kr 150.000 lavere enn budsjettert. Til tross for et høyere budsjett på drift/vedlikehold i 2020 enn på mange år (kr 870.000), ble denne posten overskredet med ca kr 240.000 (inklusive Konsulentonorar som ikke var budsjettert). Dette skyldes beslutningen fattet i styret våren 2020 om å gjennomføre drenering utenfor Hus A og Hus B. Dette var et arbeid som styret så seg nødt til å gjennomføre for å redusere fuktskader i flere leiligheter etter å ha fått utført fuktmålinger og fått saken vurdert av sakkyndige. Dette arbeidet var ikke budsjettert. Totalt kostet dette dreneringsprosjektet ca kr 395.000 til rådgivning/oppfølging, fuktmålinger, rørkontroll og entreprenør.

Utover dette kan det gis følgende kommentarer til enkelte poster i regnskapet:

- Andre inntekter er tilskudd fra Husbanken for utarbeiding av Vedlikeholdsnøkkelen (Utført av OBOS Prosjekt).
- Styrehonorar. Kr 20.000 for lite budsjettert etter økning i G-forsamlingen våren 20
- Revisorhonorar er på kun kr 500, og skyldes omlegging av regnskapsrutiner for slike kostnader
- Konsulentonorar. Ikke budsjettert. Kr 146.000 til OBOS Prosjekt for utarbeiding av Vedlikeholdsnøkkelen. Resten i stor grad konsulenttjenester til OBOS Prosjekt for oppfølging av fuktskader og dreneringsarbeidet
- Drift og vedlikehold er ca kr 100.000 høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak dreneringsarbeidet som ble utført. Årsaken til at det ikke ble større overskridelse, er at det var budsjettert nærmere kr 200.000 i reparasjoner av takterrasser som ikke ble utført.
- Energi/fyring er nesten kr 50.000 lavere enn budsjettert, og skyldes svært lave kraftpriser i 2020
- Finansinntekter er kr 24.000 større enn budsjettert, og skyldes i hovedsak utbytte fra Gjensidige
- Finansutgifter (renteutgifter) er ca kr 30.000 lavere enn budsjettert, og skyldes lavere renter enn forutsatt i budsjettet

Et lån opptatt i Nordea for vel 10 år siden, ble nedbetalt høsten 2020.

Til tross for et merforbruk i forhold til budsjett og en reduksjon av disponible midler med kr 26.761, har borettslaget en relativt god økonomi med disponible midler pr 31.12.2020. på kr 1.007.512.

Vedlagt følger også revisors beretning for 2020.

Styret behandlet regnskapet i styremøtet den 22.4.2021, og vedtok å legge saken fram for generalforsamlingen med slikt forslag til

Vedtak:

«Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2020 med et driftsresultat på kr 965.863, og et netto resultat av driften på – kr 26.761 etter fradrag av avdrag på lån på kr 992.624.

Opptjent egenkapital på kr 9.808.406 kan overføres til neste års drift».



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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 034 273	533 802	1 034 251	1 007 512
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		965 863	1 497 344	1 264 500	1 167 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-992 624	-996 873	0	-959 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-26 761	500 471	1 264 500	208 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 007 512	1 034 273	2 298 751	1 215 512
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 249 536	1 320 335		
Kortsiktig gjeld		-242 024	-286 062		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 007 512	1 034 273		



Hasselbakken Terrasse BL

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 377 360	4 377 760	4 371 360	4 371 000
Andre inntekter	3	71 875	25 905	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 449 235	4 403 665	4 371 360	4 371 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-145 805	-146 800	-148 000	-148 000
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	500	-12 500	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-80 080	-86 378	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-219 192	0	0	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-965 570	-593 658	-870 000	-759 000
Forsikringer		-148 981	-145 965	-150 000	-172 000
Festeavgift		-364 750	-358 660	-365 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-668 560	-652 422	-667 000	-690 000
Energi/fyring		-72 330	-127 111	-120 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 516	-333 849	-405 000	-405 000
Andre driftskostnader	10	-239 105	-240 994	-204 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 399 390	-2 778 337	-3 107 000	-3 157 000
DRIFTSRESULTAT		1 049 845	1 625 328	1 264 360	1 214 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 002	2 462	500	0
Finanskostnader	12	-107 984	-130 446	-140 000	-125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 982	-127 984	-139 500	-125 000
ÅRSRESULTAT		965 863	1 497 344	1 124 860	1 089 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		965 863			



Hasselbakken Terrasse BL

BALANSE, ORG.NR. 976 585 739

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 094 176	51 094 176
SUM ANLEGGSMIDLER		51 094 176	51 094 176
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-16 692	0
Kundefordringer		470	0
Forskuddsbetalte kostnader		121 220	114 500
Andre kortsiktige fordringer	14	106 648	58 172
Driftskonto OBOS-banken		543 290	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 374	0
Sparekonto OBOS-banken		492 226	0
Innestående i andre banker		0	1 147 663
SUM OMLØPSMIDLER		1 249 536	1 320 335
SUM EIENDELER		52 343 712	52 414 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 1000		64 000	64 000
Opptjent egenkapital		29 808 406	28 842 543
SUM EGENKAPITAL		29 872 406	28 906 543
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 249 282	7 241 906
Borettsinnskudd	16	15 980 000	15 980 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 229 282	23 221 906
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 040	24 310
Leverandørgjeld		200 777	179 097
Skyldige offentlige avgifter	17	6 484	7 276
Påløpte renter		4 223	11 573
Annen kortsiktig gjeld	18	12 500	63 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 024	286 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 343 712	52 414 511
Pantstillelse	19	22 229 282	23 221 906
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 22.4.2021

Styret i Hasselbakken Terrasse Borettslag

Stig Harnes /s/

Roar Kollsete /s/

Torill Ryghaug /s/

Geir Sprauten /s/



Hasselbakken Terrasse BL

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 KLASIFISERING 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-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 371 360
Strøm fryserie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 377 360

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tilskudd fra Husbanken	71 875
SUM ANDRE INNETEKTER	71 875

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-99 996
Påløpte feriepenger	-12 500
Arbeidsgiveravgift	-29 961
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	769
Yrkesskadeforsikring	-4 118
SUM PERSONALKOSTNADER	-145 805

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.



Hasselbakken Terrasse BL

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar.

Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning.

I framtiden vil revisjonshonoraret bli kostnadsført det året som fakturaene er datert.

Virkningen i overgangsåret er at bare differansen mellom avsett og virkelig honorar blir ført i regnskapet. Honorar for 2019 er betalt med kr 12 500, avsett beløp var kr 13 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-214 912
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 280
SUM KONSULENTHONORAR	-219 192

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	Grunnarbeid Entreprenør AS	-266 667
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		-266 667
Drift/vedlikehold bygninger		-236 521
Drift/vedlikehold VVS		-25 960
Drift/vedlikehold elektro		-35 955
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-29 020
Drift/vedlikehold fellesanlegg		-5 531
Drift/vedlikehold heisanlegg		-71 473
Drift/vedlikehold brannsikring		-45 210
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		-5 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-222 767
Egenandel forsikring		-20 000
Kostnader dugnader		-603
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-965 570

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-421 214
Vann- og avløpsavgift	-140 009
Renovasjonsavgift	-107 337
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-668 560



Hasselbakken Terrasse BL

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 894
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 105
Renhold ved firmaer	-142 500
Snørydding	-58 459
Andre fremmede tjenester	-273
Kontor- og datarekvisita	-4 805
Andre kontorkostnader	-1 448
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 311
Bank- og kortgebyr	-3 235
Velferdskostnader	-12 074
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-239 105

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 620
Renter bank	36
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 957
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 016
SUM FINANSINTEKTER	24 002

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-77 275
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-29 218
Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 491
SUM FINANSKOSTNADER	-107 984

NOTE: 13

BYGNINGER

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

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

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Handelsstandens Eldreboliger	18 839
Forsikringsoppgjør Gjensidige	15 934
Tilskudd Husbanken	71 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	106 648



Hasselbakken Terrasse BL

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN dellån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997

-25 700 000

Nedbetalt tidligere

20 436 331

Nedbetalt i år

682 752

-4 580 917

HUSBANKEN dellån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997

-8 640 000

Nedbetalt tidligere

6 731 135

Nedbetalt i år

240 500

-1 668 365

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2010

-776 000

Nedbetalt tidligere

706 628

Nedbetalt i år

69 372

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 249 282

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig

-15 980 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-15 980 000

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-2 374

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 110

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-6 484

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-12 500

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-12 500



Hasselbakken Terrasse BL

NOTE: 19

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 980 000
Pantelån	6 249 282
TOTALT	22 229 282

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

Bygninger	51 094 176
TOTALT	51 094 176



Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hasselbakken Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hasselbakken Terrasse Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 965 863. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Pemneo Dokumentnøkkel: JDEGX-C7C30-B1WVM-305JO-3AU0V-4H7FE



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Hasselbakken Terrasse Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 22. april 2021
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JDEGX-C7C30-B1WVM-305JO-3AU0V-4H7FE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-04-26 07:43:32Z



Penneo Dokumentnøkkel: JDEGX-C7C30-B1WVM-30SJO-3AU0V-4H7FE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 4 Styrehonorar for 2020 (26.5.20 – 11.5.2021)

Styret foreslår at styrehonorar for siste periode fastsettes til samme beløp som forrige periode, kr 100 000.

Styret foreslår at Generalforsamlingen fatter slikt

Vedtak:

«Styrehonorar for 2020 fastsettes til kr 100.000. Styret fordeler selv honoraret seg imellom».



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 5 Valg av styre med varamedlemmer og ny valgkomité

Vedlagt følger innstilling fra valgkomitéen.

Valg av styre

Valg av styre i 2020 ga følgende resultat:

- Stig Harnes, styreleder (valgt for 2 år)
- Torill Ryghaug, styremedlem (valgt for 2 år)
- Styremedlem Geir Sprauten (ikke på valg, 1 år igjen)
- Styremedlem Roar Kollsete (ikke på valg, 1 år igjen)
- Varamedlem Ellen Reinholdtsen (valgt for 1 år)
- Åshild Andreassen (valgt for 1 år)

Ved årets generalforsamling er følgende styremedlemmene Geir Sprauten og Roar Kollsete samt de to varamedlemmene på valg.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Styret:

Geir Sprauten, styremedlem (gjenvalg)	2 år
Roar Kollsete, styremedlem (gjenvalg)	2 år
Ellen Reinholdtsen, varamedlem (gjenvalg)	1 år
Ove Hognes, varamedlem (ny)	1 år

Valgkomité:

Valgkomité for ett år: Åshild Andreassen og Tove-Lise Bremseth

Husrådene

Disse skal ikke velges av generalforsamlingen, men valgkomitéen får hvert år i oppdrag å utpeke nye husråd dersom noen av disse går ut. Informasjon om dette gis normalt på generalforsamlingen.

Her er husrådene for kommende periode:

Hus A: Ingrid Bergdal og Åshild Karstensen

Hus B: Inger Eva Lyng og Ruth Skagseth

Hus C: Anne Lise Haugen og Ingegerd Hopstad



19.4.2021

Gmail - Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2021.



Stig Harnes <stigharnes@gmail.com>

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2021.

1 e-post

Tove-Lise Bremseth <tove-lise.bremseth@hotmail.com>
Til: Stig Harnes <stigharnes@gmail.com>
Kopi: Tove-Lise Bremseth <tove-lise.bremseth@hotmail.com>

19. april 2021 kl. 17:16

Styret;
På valg 2021; Geir Sprauten; tar gjenvalg for 2 år
Roar Kollsete ; tar gjenvalg for 2 år

Varamedlem;
1.vara; Ellen Reinholdtsen
2.vara; Ove Hognes
Begge velges for ett år.

Valgkomité; Åshild Andreassen
Tove-Lise Bremseth
Begge velges for ett år.

Husråd;
Følgende er forespurt og sagt ja;
Hus A Ingrid Bergdal
Åshild Karstensen
Hus B. Inger Eva Lyng
Ruth Skagseth
Hus C. Anne Lise Haugen
Ingegerd Hopstad

Med hilsen
Valgkomiteen 2021; Gerd Grande/s
Tove-Lise Bremseth/s

19/4-21
Sendt fra min iPhone

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=b97f51be2d&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1697482452623246971%7Cmsg-f%3A1697482452623246971...> 1/1



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 6 Korrigering av borettslagets navn i vedtektene

I Generalforsamlingen 15.6.2002 ble det, under innkomne forslag, forslag 5, vedtatt å endre navnet på borettslaget fra *Hasselbakken Seniorboliger Borettslag* til *Borettslaget Hasselbakken Terrasse*.

Navneendringen ble meldt inn til Brønnøysundregistrene, men av en eller annen årsak var det *Hasselbakken Terrasse Borettslag* som ble meldt inn til og registrert i registeret. Etter dette har Hasselbakken Terrasse Borettslag vært registrert som det offisielle navnet i dette registeret. I vedtektene står det imidlertid fortsatt Borettslaget Hasselbakken Terrasse.

Styret konstaterer at Hasselbakken Terrasse Borettslag brukes i de aller fleste sammenhenger, og at dette oppfattes som borettslagets offisielle navn. Styret ønsker derfor å legge fram en sak for G-forsamlingen med forslag om ny formell navneendring slik at det blir samsvar mellom navnet som er registrert i Br.reg og det som skal stå i vedtektene og øvrige dokumenter.

Saken ble behandlet på styremøte 18.3.2021, sak 4, og styret besluttet å be Generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

"For å samordne borettslagets navn i vedtektene og i Brønnøysundregistrene, vedtar Generalforsamlingen at navnet Hasselbakken Terrasse Borettslag også skal brukes i borettslagets vedtekter og i alle øvrige dokumenter om borettslaget"



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 7 Tillegg til vedtektenes §2-1 (3); når en andelseier er under 45 år

Vedtektenes §2-1 (3) har følgende formulering:

«Borettslagets andeler kan kun overføres til personer med en nedre alder fastsatt i generalforsamling. I generalforsamling 15.05.2002 er nedre aldersgrense fastsatt til 45 år».

I styremøte 22.10.2019, sak 2, vedtok styret å legge fram en sak for kommende generalforsamling om et slikt tillegg til denne paragrafen: "Dersom en andel ønskes eid i fellesskap av to personer, er det tilstrekkelig at en av andelseierne er over 45 år".

Bakgrunnen for saken var følgende:

I forbindelse med salg av en leilighet i borettslaget tidligere høsten 2019, ble det reist et spørsmål om hvordan vedtektenes §2-1 (3) skulle fortolkes dersom to personer kjøper/overtar en andel som de ønsker å eie sammen, og den ene av disse ikke er over 45 år. Problemstillingen ble imidlertid ikke aktuell siden disse ikke kjøpte leiligheten. For å unngå fortolkningsproblemer neste gang en slik situasjon skulle oppstå, vedtok styret å fremme forslag til ordinær generalforsamling våren 2020. Styrets begrunnelse for å fremme dette forslaget, var at det virket urimelig å avvise kjøpere med en slik aldersfordeling.

På grunn av at det var umulig å gjennomføre vanlig generalforsamling i 2020, valgte styret å ikke fremme denne saken på fjorårets generalforsamling.

Til tross for tilsvarende situasjon i år, mener styret at vi nå bør fremme denne saken for årets G-forsamling. Dette for å unngå at vi kommer i en situasjon der dette blir en relevant problemstilling.

Styret vil foreslå for ordinær generalforsamling våren 2021 at det fattes slikt

Vedtak:

"Generalforsamlingen vedtar at det tas inn følgende tillegg til vedtektenes §2-1 (3): Dersom en andel ønskes eid i fellesskap av to personer, er det tilstrekkelig at en av andelseierne er over 45 år".



**Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333**

www.obos.no
