



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976585739

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 556 310	4 379 895
Sum inntekter		4 556 310	4 379 895
Kostnader			
Lønnskostnad		275 279	331 932
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	12 712
Annen driftskostnad		3 377 064	3 288 223
Sum kostnader		3 665 056	3 632 867
Driftsresultat		891 254	747 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 258	67 576
Sum finansinntekter		87 258	67 576
Annen finanskostnad		1 064 204	927 792
Sum finanskostnader		1 064 204	927 792
Netto finans		-976 946	-860 216
Resultat før skattekostnad		-85 692	-113 188
Årsresultat		-85 692	-113 188
Totalresultat		-85 692	-113 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 692	-113 188
Sum overføringer og disponeringer		-85 692	-113 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 094 176	51 094 176
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 712	25 425
Sum varige driftsmidler		51 106 888	51 119 601
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 106 888	51 119 601
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		810	-4 854
Andre fordringer		126 694	141 970
Sum fordringer		127 504	137 116
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 711 568	2 442 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 711 568	2 442 939
Sum omløpsmidler		1 839 071	2 580 055
SUM EIENDELER		52 945 960	53 699 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		18 740 411	18 826 102
Sum opptjent egenkapital		18 740 411	18 826 102
Sum egenkapital		18 804 411	18 890 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 016 888	18 393 675
Øvrig langsiktig gjeld		15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 996 888	34 373 675
Sum langsiktig gjeld		33 996 888	34 373 675
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 760	124 267
Leverandørgjeld		91 165	251 792
Skyldige offentlige avgifter		12 796	14 227
Annen kortsiktig gjeld		34 941	45 592
Sum kortsiktig gjeld		144 661	435 879
Sum gjeld		34 141 549	34 809 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 945 960	53 699 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426881

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 556 310	4 379 895
Sum inntekter		4 556 310	4 379 895
Kostnader			
Lønnskostnad		275 279	331 932
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	12 712
Annen driftskostnad		3 377 064	3 288 223
Sum kostnader		3 665 056	3 632 867
Driftsresultat		891 254	747 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 258	67 576
Sum finansinntekter		87 258	67 576
Annen finanskostnad		1 064 204	927 792
Sum finanskostnader		1 064 204	927 792
Netto finans		-976 946	-860 216
Resultat før skattekostnad		-85 692	-113 188
Årsresultat		-85 692	-113 188
Totalresultat		-85 692	-113 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-85 692	-113 188
Sum overføringer og disponeringer		-85 692	-113 188



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 094 176	51 094 176
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 712	25 425
Sum varige driftsmidler		51 106 888	51 119 601
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 106 888	51 119 601
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		810	-4 854
Andre fordringer		126 694	141 970
Sum fordringer		127 504	137 116
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 711 568	2 442 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 711 568	2 442 939
Sum omløpsmidler		1 839 071	2 580 055
SUM EIENDELER		52 945 960	53 699 656
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	18 740 411	18 826 102
Sum opptjent egenkapital	18 740 411	18 826 102
Sum egenkapital	18 804 411	18 890 102
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 016 888	18 393 675
Øvrig langsiktig gjeld	15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld	33 996 888	34 373 675
Sum langsiktig gjeld	33 996 888	34 373 675
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 760	124 267
Leverandørgjeld	91 165	251 792
Skyldige offentlige avgifter	12 796	14 227
Annen kortsiktig gjeld	34 941	45 592
Sum kortsiktig gjeld	144 661	435 879
Sum gjeld	34 141 549	34 809 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 945 960	53 699 656



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9241

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG





Velkommen til årsmøte i HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Strindfjordveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen og sakliste
5. Styrets årsberetning for 2024 (7.5.24 - 6.5.25)
6. Årsregnskap 2024
7. Fastsettelse av styrehonorarer
8. Skifte av membran på taket på parkeringskjelleren - lånefinansiering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forslag fremmes under møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres i en frammmøteliste og etter fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det vil bli foreslått at registrering av de fremmøtte og eventuelle fullmakter legges til grunn for antall stemmeberettigede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Forslag til referent og protokollvitne fremmes under møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og sakliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ikke mottatt noen saker til Generalforsamlingen fra beboerne innen fristen 27. mars.

Styrets innstilling

I tillegg til ordinære G-forsamlingssaker, fremmer styret tilleggssak om lånefinansiering av prosjekt membran til parkeringskjeller (sak 8).

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og saklisten godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning for 2024 (7.5.24 - 6.5.25)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til styrets årsberetning følger vedlagt

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2024 godkjennes

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024.pdf

Sak 6

Årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt følger revisjonsberetning og årsregnskap for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2024.

Vedlagt følger også saksdokument om regnskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.



Vedlegg

2. HTB - revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf
3. Sak om årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår samme størrelse på styrehonorar som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 120.000. Styret fordeler selv honoraret på styremedlemmene.

Sak 8

Skifte av membran på taket på parkeringskjelleren - lånefinansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt følger beskrivelse av saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at Hasselbakken Terrasse Borettslag kan øke lånerammen i OBOS-banken med inntil kr 1.500.000,- for å dekke kostnader knyttet til utskifting av membranen på taket av parkeringskjelleren. Generalforsamlingen forutsetter at styret kun tar ut den del av lånerammen som trenges for arbeidet med utskifting av membranen og istandsetting av dekket over membranen. Styret kan også vurdere om kostnader til prosjektledelse og tetting/skifting av kledning ved inngangspartiet til Hus B kan tas med i lånesummen.

Vedlegg

4. Sak om membran tak parkeringskjeller - lånefinansiering.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt.

Av innstillingen fremgår også hvem som har tatt på seg oppgavene som Husråd i de forskjellige husene. Disse skal ikke velges av Generalforsamlingen



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Elin Volden
Innstilt av valgkomitéen
- Geir Sprauten
Nåværende styremedlem. Er på valg. Ønsker gjenvalg.
- Roar Kollsete
Nåværende styremedlem. Er på valg. Ønsker gjenvalg.
- Robert Skrede
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Aage Gram
Innstilt av valgkomitéen
- Linda Østbye
På valg. Ønsker gjenvalg
- Siv Holmberget
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 2 medlemmer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomité:

- Einar Volden
Innstilt av valgkomitéen
- Nina Moore
Innstilt av valgkomitéen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Styrets årsberetning for 2024 (7.5.2024 – 6.5.2025)

Tillitsvalgte i perioden

Følgende styre ble valgt på Generalforsamlingen 7.5.2024:

Styreleder for 2 år:	Stig Harnes	Hasselbakkveien 5A
Styremedlem for 2 år:	Björg Bellika	Hasselbakkveien 5C
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:	Ove Hognes	Hasselbakkveien 5A
Varamedlem for 1 år:	Linda Østbye	Hasselbakkveien 5B

Valgkomité valgt på generalforsamling 7.5.24:

Mona Elvenes, 1 år, valgt som leder	Hasselbakkveien 5C
Nina Moore, 1 år	Hasselbakkveien 5A

Styret består i dag av 4 menn og 2 kvinner, inklusive varamedlemmene. Borettslaget sørger for at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og eventuelle ansettelses.

Virksomhet

Hasselbakken Terrasse Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 64 leiligheter med adresser Hasselbakkveien 5A, 5B og 5C, 7060 Charlottenlund. Hasselbakken Terrasse BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 976 585 739. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget fester tomt til sin virksomhet fra Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger Hasselbakken.

Forretningsførsel og revisjon

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

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter og behandlet 47 saker i 24 og 23 i 2025.

Styret har deltatt på webinarer og kurs arrangert av OBOS med forskjellige temaer om Styrerommet.no og lovverk. Prosjekt- og byggeleder Petter-Johan Ødegård, OBOS Prosjekt, har deltatt i møter om bygningsmessige forhold.

Styrets arbeid

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

- Oppfølginger/reklamasjoner etter rehabiliteringsprosjektet i 22-23.
- Søknader fra beboere om innsetting av vindu og montering av varmpumper.
- Salg av leiligheter.
- Vaktmestertjenestene i borettslaget.
- Fullmakt til OBOS ved salg av leiligheter.
- Gjennomføring av dugnader, herunder møte med Husrådene.
- Kontroll av brannsikkerheten i borettslaget med oppfølging.
- Asfaltering og drenering.
- Anbud forsikringstjenester.
- Elbil-lading i borettslaget – avtale med Aneo Mobility
- Forsikringskader inne i leiligheter – eiers ansvar for skade og egenandel på forsikringsoppgjør.
- Budsjett 2025.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

- Evaluering av HMS-arbeid.
- Større vedlikehold/soppgaver 2025; skifte av terrassedører og skifte av membran på taket av parkeringskjelleren

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

- Dugnader med god oppslutning.
- Container for hageavfall.
- Løpende vedlikehold av uteanlegg.
- Feiing av garasje.
- Internkontroll av brannvarsling, nødlis og porttelefon.
- Service/kontroll garasjeport, heiser, brannluker (luker glasstak), pumper i pumpehus.

Større prosjekter og oppgaver

Som en del av tiltakene for å tette lekkasje i taket på parkeringskjeller, ble det i 2024 gjennomført drenering av gangveg mellom Hus A og Hus B, skifte av membran på taket av parkeringskjelleren langs gangvegen og nyasfaltering av gangvegen. Det ble samtidig gjennomført reasfaltering av vegen inn til borettslaget fra øvre p-plass samt at murkanten rett utenfor hovedinngangen til Hus B ble utbedret og rettet opp. I 2025 er det så langt besluttet at det skal skiftes 20 terrassedører på grunn av problemer med ising som følge av lav avstand mellom terrassedekket og nedre kant av døren. Det planlegges også å skifte membran på resten av taket på garasjekjelleren i 2025, et så stort prosjekt at det må lånefinansieres.

Styret arbeider også med avtaleverket rundt elbil-lading på parkeringsplassene, og vurdering av alternativ leverandør.

Omsatte leiligheter i 2024/25

Hus C, andel 56, selger Rolf Brobak, kjøper Siw Ottermo og Øystein Holmberget. Pris kr 4.550.000,-. Overtakelse 1.7.24.

Hus C, andel 59, selgere Kaj og Ola Johansen, kjøper Elling Finnanger. Pris kr 4.650.000,-. Overtakelse 1.10.24.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har i svært mange år hatt avtale med Geir Grønning om utførelse av vaktmesteroppgaver, avtale basert på fast månedslønn. Av helsemessige årsaker ble denne avtalen avvirket i 2024, og erstattet med en timebasert avtale med Geir. For å avhjelpe Geir i situasjoner når det er behov for å dekke mange oppgaver, ble det inngått timebaserte avtaler med to andre beboere i tillegg: Dag Dyrnes og Ruth Skagseth. Disse tre har så langt sammen tatt seg av de fleste av de løpende vaktmesteroppgavene og noen større vedlikehold/soppgaver uten at det har vært behov for innleie av ekstra hjelp utenfra.

Borettslaget har avtaler med følgende leverandører pr. april 2025

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



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Økonomi/årsregnskap 2024

Innkrevde fellesutgifter ble økt med kr 250,- pr mnd fra 1.2.24. Regnskapet viser sum driftsinntekter på kr 4.556.310 og sum driftskostnader på kr 3.665.056. Etter netto finanskostnader på kr 976.946 og avdrag på kr 376.787 samt tilbakeført avskrivning på kr 12.713, gir dette et samlet underskudd etter avdrag på kr 449.766. Underskuddet er noe lavere enn budsjettert.

Disponible midler har blitt redusert fra kr 2.144.176 pr 31.12.23 til kr 1.694.410 pr 31.12.24. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.24 er kr 18.016.888, noe som utgjør kr 281.513 pr leilighet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2024 og borettslagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har engasjert tre vaktmestere/vedlikeholdsarbeidere på deltid. Det er ikke registrert sykefravær siste år. Det har ikke vært skader eller ulykker. Styreleder og styret har god og jevnlig dialog med disse, og styret anser arbeidsmiljøet som godt.

Dugnadsaktivitet

Det har vært gjennomført flere dugnader, både på uteanleggene og innendørs med god oppslutning, og det er fortsatt et stort engasjement blant mange beboere for å stelle og rydde, og sørge for mye og frisk beplantning i våre fine uteanlegg.

Miljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

STYRET I HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG Nedre Charlottenlund, dato 6.4.25

Stig Harnes/s
styreleder

Geir Sprauten/s
styremedlem

Björg Bellika/s
styremedlem

Roar Kollsete/s
styremedlem



Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hasselbakken Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hasselbakken Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

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

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

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

Vedlegg 2

10 av 20

11B - revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Hasselbakken Terrasse Borettslag

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 25. april 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Halvorsen, Harald 2025-04-25

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



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

Vedlegg

12 av 28

HTB - revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 144 176	2 653 541
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-85 692	-113 188
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 713	12 713
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-376 787	-408 889
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-449 766	-509 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 694 410	2 144 176
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 839 071	2 580 055
Kortsiktig gjeld		-144 661	-435 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 694 410	2 144 176



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 547 360	4 371 360	4 547 000	4 768 000
Andre inntekter	3	8 950	8 535	8 000	7 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 556 310	4 379 895	4 555 000	4 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-155 278	-181 932	-185 971	-176 000
Styrehonorar	5	-120 000	-150 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	14	-12 713	-12 713	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 600	-15 158	-16 067	-17 000
Forretningsførerhonorar		-94 870	-90 550	-96 081	-101 000
Konsulenthonorar	7	-46 663	-228 368	-90 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-964 218	-833 050	-982 316	-669 276
Forsikringer		-219 245	-206 703	-232 542	-291 000
Festeavgift		-458 729	-383 022	-406 003	-459 680
Kommunale avgifter	9	-744 100	-647 065	-741 297	-784 903
Energi/fyring		-86 272	-98 572	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 057	-486 985	-521 172	-454 472
Andre driftskostnader	10	-287 311	-298 750	-265 537	-316 188
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 665 056	-3 632 867	-3 736 986	-3 539 519
DRIFTSRESULTAT		891 254	747 028	818 014	1 235 481
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 258	67 576	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-1 064 204	-927 792	-1 085 000	-1 043 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-976 946	-860 216	-1 025 000	-983 000
ÅRSRESULTAT		-85 692	-113 188	-206 986	252 481
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-85 692	-113 188		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 094 176	51 094 176
Andre varige driftsmidler	14	12 713	25 425
SUM ANLEGGSMIDLER		51 106 889	51 119 601
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		810	-4 854
Forskuddsbetalte kostnader		126 694	141 970
Driftskonto OBOS-banken		290 637	484 545
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 269	8 199
Sparekonto OBOS-banken		1 412 662	1 950 195
SUM OMLØPSMIDLER		1 839 071	2 580 055
SUM EIENDELER		52 945 960	53 699 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 1 000		64 000	64 000
Opptjent egenkapital		18 740 411	18 826 102
SUM EGENKAPITAL		18 804 411	18 890 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 016 888	18 393 675
Borettsinnskudd	16	15 980 000	15 980 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 996 888	34 373 675
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 485	17 100
Leverandørgjeld		91 165	251 793
Skyldige offentlige avgifter	17	12 796	14 227
Påløpte renter		5 760	92 069
Påløpte avdrag		0	32 198
Annen kortsiktig gjeld	18	22 456	28 492
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 661	435 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 945 960	53 699 656
Pantstillelse	19	34 980 000	34 980 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.04.2025
Styret i Hasselbakken Terrasse Borettslag

Stig Harnes /s/

Geir Sprauten /s/

Roar Kollsete /s/

Björg Bellika /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 547 360
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 547 360

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm frysere	8 950
SUM ANDRE INNTEKTER	8 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-103 869
Påløpte feriepenge	-12 984
Personalforsikring	-5 029
Arbeidsgiveravgift	-33 396
SUM PERSONALKOSTNADER	-155 278

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 695
OBOS Prosjekt AS	-44 968
SUM KONSULENTHONORAR	-46 663

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hageanlegg AS, utomhusarbeid	-158 760
Veidekke Industri AS, asfaltering	-469 488
TFS Tak og Membran AS, utbedringer	-41 301
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-669 549
Drift/vedlikehold bygninger	-80 448
Drift/vedlikehold VVS	-7 562
Drift/vedlikehold elektro	-5 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 251
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 974
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-36 626
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 103
Kostnader dugnader	-767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-964 218

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-332 488
Vann- og avløpsavgift	-236 892
Renovasjonsavgift	-174 720
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-744 100

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 106
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 950
Håndverktøy	-7 051
Annet driftsmateriale	-2 049
Renhold ved firmaer	-157 735
Snørydding	-45 840
Andre fremmede tjenester	-2 162
Kontor- og datarekvisita	-1 419
Trykksaker	-5 553
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 263
Andre kontorkostnader	-913
Drivstoff	-4 103
Vedlikehold biler/maskiner	-16 407
Bank- og kortgebyr	-3 410
Velferdskostnader	-5 351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-287 311

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bankinnskudd	64 637
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-50
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 671
SUM FINANSINNEKTER	87 258

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 064 204
SUM FINANSKOSTNADER	-1 064 204

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2021	63 563
Avskrevet tidligere	-38 137
Avskrevet i år	-12 713
	12 713
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 713
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-12 713

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-19 000 000
Nedbetalt tidligere	606 325
Nedbetalt i år	376 787
	-18 016 888
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 016 888

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-15 980 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 980 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 269
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 527
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 796

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-12 984
Strøm desember	-9 296
Gebyr og fakturaomkostninger	-175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 456

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 980 000
Pantelån	18 016 888
TOTALT	33 996 888

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 094 176
TOTALT	51 094 176



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Årsregnskap 2024

Det vises til oversikt over disponible midler, resultatregnskap, balanse og noter for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2024 sammenlignet med årsregnskap for 2023 og vedtatte årsbudsjett for 2024 og 2025.

Regnskapet for 2024 viser sum driftsinntekter på kr 4.556.310 og sum driftskostnader på kr 3.665.056. Med netto finanskostnader på kr 976.946, gir dette et negativt årsresultat/underskudd på driften på kr 85.692. I tillegg ble det betalt avdrag på lånet med kr 376.787 og tilbakeført avskrivning med kr 12.713, slik at samlet underskudd etter avdrag ble kr 449.766, i forhold til et budsjettert samlet underskudd på kr 568.324. Underskuddet skyldes i hovedsak reasfaltering av veggen inn til borettslaget og drenering og reasfaltering av gangvegen mellom Hus A og Hus B.

Disponible midler har blitt redusert fra 2.144.176 pr 31.12.23 til kr 1.694.410 pr 31.12.24. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.24 er kr 18.016.888, som utgjør kr 281.513 pr leilighet.

Pr 31.12.24 har borettslaget opptjent egenkapital på kr 18.804.411.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 4.556.310, og dette er omtrent som budsjettert. Innkrevde felleskostnader ble økt med kr 250,- pr mnd. fra 1.2.24.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 3.665.056, kr 71.930 lavere enn budsjettert. Kommentarer til noen av postene:

- Personalkostnader kr 155.278, budsjett 185.971. Overgang til timebasert avtale for vaktmestertjenester.
- Konsulentonorar kr 46.063, budsjett 90.000. Mindre behov for teknisk kompetanse fra OBOS Prosjekt enn regnet med.
- Festeavgift kr 458.729, budsjett 406.003. Budsjettavvik, ikke tatt høyde for regulering ihht KPI ved utarbeiding av budsjettet.
- TV-anlegg/bredbånd kr 460.057, budsjett 521.172. Reforhandling av avtale med Telenor våren 2024.

Med disponible midler ved årsskiftet på kr 1.694.410, må den økonomiske situasjonen for Hasselbakken Terrasse Borettslag, til tross for årets underskudd, fortsatt betraktes som god for å dekke de løpende driftsutgiftene. Men flere større vedlikeholdsoppgaver i 2025 vil måtte finansieres via låneopptak.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Budsjett 2025.

Styret besluttet å øke innkrevde felleskostnader med kr 290,- pr mnd, dvs 4,87%, gjeldende fra 1.2.25. Dette for å dekke inn tilsvarende økninger i løpende driftskostnader. Budsjetterte driftsinntekter blir etter dette kr 4.775.000.

På kostnadssiden er det budsjettert med minimum av ordinære driftskostnader, renter og avdrag på lån, samt at det er budsjettert med periodevise kontroller som Heiskontrollen (heisene kontrolleres annet hvert år) og kontroll av felles elektrisk anlegg (gjennomføres



hvert 5. år). Det er fortsatt behov for å gjennomføre en del større vedlikeholdsoppgaver på bygninger og anlegg, og det er derfor satt av en pott på kr 410.000 i budsjettet for å skifte ut terrassedører på 20 leiligheter i borettslaget som ikke har tak over, og som på grunn av lav høyde mellom terrassegulv og nederste kant på døren, ofte blir utsatt for ising vinterstid og blir vanskelig å åpne.

Dette gir et samlet budsjettert underskudd i 2025 etter avdrag på kr 135.000.

Styret har det siste året også prioritert arbeidet med å få tettet lekkasjen i taket i parkeringskjelleren. Dette er påkrevet for å kunne stoppe skadene som lekkasjen påfører en av dragerne i kjelleren. Arbeidet blir omfattende siden hellene på taket må fjernes og membranen på taket skiftes. Styret har målsetting om å inngå avtaler med aktuelle entreprenører i løpet av april måned. Kostnadene med dette prosjektet blir så omfattende at det må lånefinansieres, se egen sak til Generalforsamlingen om dette.

----- «»-----

Styret behandlet årsregnskapet i styremøte 8.4.24, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 8 Skifte av membran på taket på parkeringskjelleren - lånefinansiering

Det er flere år siden det ble avdekket lekkasje i taket på parkeringskjelleren mellom Hus A og Hus B. Lekkasjen har etter hvert medført rustdannelse i en av dragerne innerst i garasjen, og ved større nedbørmengder oppstår det såpass mye fukt at det drypper/renner på gulvet. Det oppstår også periodevis lekkasje i ytre del av p-kjelleren, under Hus B, og i perioder kan det oppstå så mye fukt at det drypper på gulvet her også.

I 2022 ble det gjort en midlertidig tetting i taket ytterst i p-kjelleren, og i 2023 ble det innhentet en tilstandskontroll av drageren innerst i p-kjelleren. Konklusjonen på denne kontrollen var at det ikke er noen umiddelbar fare for drageren, men at det bør sørges for at lekkasjen stanses så snart som mulig før det eventuelt gjennomføres noen utbedringer på selve drageren. Sannsynlige årsaker til lekkasjene:

- Det er ikke mulig å dokumentere fra utsiden, men det er overveiende sannsynlig at lekkasjen innerst i p-kjelleren oppstår som følge av lekkasje gjennom membranen som ligger over taket samt via gangvegen mellom Hus A og Hus B som ligger rett inn til veggen/taket på p-kjelleren. Taket består av betongelementer, og levetiden for membranen som ligger over elementene kan være i ferd med å nås.
- Lekkasjen som oppstår i ytterste del av p-kjelleren kan komme fra inngangspartiet på øversiden av Hus B.

Det er et meget omfattende og kostbart arbeid å gjennomføre slik tetting. Hele plassen («Himmelske Freds Plass») må ryddes fullstendig, så skiftes membranen og så må dekket/plassen istandsettes igjen. For å komme til helt inn til veggene på husene, berøres dessverre også de beboere som har terrasser rett ut mot plassen. Styret ser ingen vei utenom å sørge for å stanse lekkasjen, og har gjort flere konkrete tiltak:

- 2024: Drenering av gangveg mellom Hus A og Hus B, herunder ny papp på veggen mot gangvegen og ny membran på taket ytterst mot gangvegen
- 2024: Oppsetting av murkant langs vegen på øversiden av Hus B for å lede vann fra vegen forbi Hus B og ned i drengroft ved inngangen til p-kjelleren
- 24/25: Innhenting av tilbud fra aktuelle entreprenører som kan skifte membranen på taket av p-kjelleren. Her brukes OBOS-prosjekt som rådgiver
- 2025: Innhenting av tilbud fra aktuelle entreprenører som kan fjerne hellene på plassen over membranen for å komme til og istandsette dekket igjen etter skifte av membran

Styret har behandlet saken i flere møter og det har vært dialog med Husrådene for å få innspill til fremtidig utforming av dekket/plassen. Dette arbeidet har blant annet ført til behov for/ønske om å sette opp glassrekkverk langs kanten av taket mot nord istedenfor de store betongskrukkene som står langs kanten i dag. Styret arbeider, sammen med OBOS Prosjekt, fortsatt med innhenting og forhandlinger av tilbud både på skifting av membran og fjerning/istandsetting av dekket, og det vil fortsatt ta en del tid før dette arbeidet er slutført og kontrakter kan skrives. Som en del av arbeidet, vil styret også fatte



beslutning om utforming av dekket/plassen, blant annet basert på innspillene fra Husrådene.

Styret arbeider målbevisst for å holde kostnadene nede så mye som mulig, men bare det som minimum må gjøres, inklusive nytt rekkverk, kan i dag anslås til nærmere 1,2 mill kroner. I tillegg til dette kommer så eventuelle ekstra tiltak på plassen, kostnader til prosjektledelse og kostnader til tetting/skifting av vegg på øversiden ved inngangspartiet til Hus B. Det er ikke mulig å finansiere dette prosjektet via dagens disponible midler i borettslaget, og vi har derfor ikke noe annet valg enn å finansiere det ved låneopptak, dvs utvidelse av dagens lån i OBOS-banken. Det er kun Generalforsamlingen som kan fatte vedtak om utvidet lån, og styret inviterer derfor Generalforsamlingen til å fatte vedtak slik det fremgår under. Økt låneopptak med kr 1 500 000,- vil øke lånekostnadene med ca kr 140 pr mnd. pr leilighet, men styret har ikke planer om å øke innkrevde felleskostnader ytterligere i 2025 som følge av et slikt låneopptak.

----- «»-----

Styret behandlet saken i styremøte 8.4.25, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt **Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner at Hasselbakken Terrasse Borettslag kan øke lånerammen i OBOS-banken med inntil kr 1.500.000,- for å dekke kostnader knyttet til utskifting av membranen på taket av parkeringskjelleren. Generalforsamlingen forutsetter at styret kun tar ut den del av lånerammen som trenges for arbeidet med utskifting av membranen og istandsetting av dekket over membranen. Styret kan også vurdere om kostnader til prosjektledelse og tetting/skifting av kledning ved inngangspartiet til Hus B kan tas med i lånesummen.



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYTT STYRE I HASSELBAKKEN BØRETTSLAG 2025

Valgkomiteen har lagt stor vekt på nye medlemmers kompetanse, spesielt innfor økonomi og ledelse.

Store vedlikeholds oppgaver er gjennomført, og fremdeles har vi store oppgaver foran oss. Vi vektlegger at styret skal ha mest mulig, og best mulig kompetanse for å lede borettslaget trygt og fornuftig i tiden fremover.

Vi understreker at innstilte styremedlemmer innehar meget god kompetanse innen økonomi og ledererfaring fra yrkeslivet. Dersom innstillingen tas til følge, vil vi øke kvinneandelen i styret til 50%.

Styret.

Styreleder: Stig Harnes - ikke på valg – 1 år gjenstår.

Styremedlem: Bjørg Bellika - ikke på valg – 1 år gjenstår

Styremedlem: Elin Volden (ny) velges for 2 år

Styremedlem: Robert Skrede - (ny) velges for 2 år

Varamedlem: Siv Holmberget - (ny) velges for 1 år

Varamedlem: Aage Gram - (ny) velges for 1 år

Valgkomité

Nina Moore - velges for 1 år

Einar Volden velges for 1 år

Husråd – velges ikke av generalforsamlingen.

Hus A: Marit Johanne Jensen og Tonill Ryghaug

Hus B: Inger Eva Lyng og Ruth Skagseth

Hus C: Bård Elvenes og Einar Volden

Valgkomiteen 2025 - Hasselbakken borettslag

Mona Elvenes

Nina Moore





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 9241 Selskapsnavn: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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