



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 379 460	4 393 360
Sum inntekter		4 379 460	4 393 360
Kostnader			
Lønnskostnad		287 888	253 113
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	12 712
Annen driftskostnad		15 746 312	2 938 469
Sum kostnader		16 046 912	3 204 294
Driftsresultat		-11 667 452	1 189 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 016	20 955
Sum finansinntekter		35 016	20 955
Annen finanskostnad		341 642	105 058
Sum finanskostnader		341 642	105 058
Netto finans		-306 626	-84 103
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 974 078	1 104 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 974 078	1 104 963
Årsresultat		-11 974 078	1 104 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 974 079	1 104 963
Sum overføringer og disponeringer		-11 974 079	1 104 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		38 138	50 850
Sum varige driftsmidler		51 132 314	51 145 026
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 132 314	51 145 026
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		100	1 140
Andre fordringer		125 899	181 951
Sum fordringer		125 999	183 091
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 833 239	1 835 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 833 239	1 835 475
Sum omløpsmidler		4 959 238	2 018 566
SUM EIENDELER		56 091 552	53 163 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		18 939 290	30 913 369
Sum opptjent egenkapital		18 939 290	30 913 369
Sum egenkapital		19 003 290	30 977 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 802 564	5 879 612
Øvrig langsiktig gjeld		15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 782 564	21 859 612
Sum langsiktig gjeld		34 782 564	21 859 612
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 275	628
Leverandørgjeld		2 245 468	189 717
Skyldige offentlige avgifter		6 927	6 486
Annen kortsiktig gjeld		49 027	129 780
Sum kortsiktig gjeld		2 305 697	326 611
Sum gjeld		37 088 261	22 186 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 091 551	53 163 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503699

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 379 460	4 393 360
Sum inntekter		4 379 460	4 393 360
Kostnader			
Lønnskostnad		287 888	253 113
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 712	12 712
Annen driftskostnad		15 746 312	2 938 469
Sum kostnader		16 046 912	3 204 294
Driftsresultat		-11 667 452	1 189 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 016	20 955
Sum finansinntekter		35 016	20 955
Annen finanskostnad		341 642	105 058
Sum finanskostnader		341 642	105 058
Netto finans		-306 626	-84 103
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 974 078	1 104 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 974 078	1 104 963
Årsresultat		-11 974 078	1 104 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 974 079	1 104 963
Sum overføringer og disponeringer		-11 974 079	1 104 963



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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	38 138	50 850
Sum varige driftsmidler	51 132 314	51 145 026
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	51 132 314	51 145 026
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	100	1 140
Andre fordringer	125 899	181 951
Sum fordringer	125 999	183 091
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 833 239	1 835 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 833 239	1 835 475
Sum omløpsmidler	4 959 238	2 018 566
SUM EIENDELER	56 091 552	53 163 592

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	18 939 290	30 913 369
Sum opptjent egenkapital	18 939 290	30 913 369
Sum egenkapital	19 003 290	30 977 369
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 802 564	5 879 612
Øvrig langsiktig gjeld	15 980 000	15 980 000
Sum annen langsiktig gjeld	34 782 564	21 859 612
Sum langsiktig gjeld	34 782 564	21 859 612
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 275	628
Leverandørgjeld	2 245 468	189 717
Skyldige offentlige avgifter	6 927	6 486
Annen kortsiktig gjeld	49 027	129 780
Sum kortsiktig gjeld	2 305 697	326 611
Sum gjeld	37 088 261	22 186 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 091 551	53 163 592



Organisasjonsnr: 976 585 739
HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

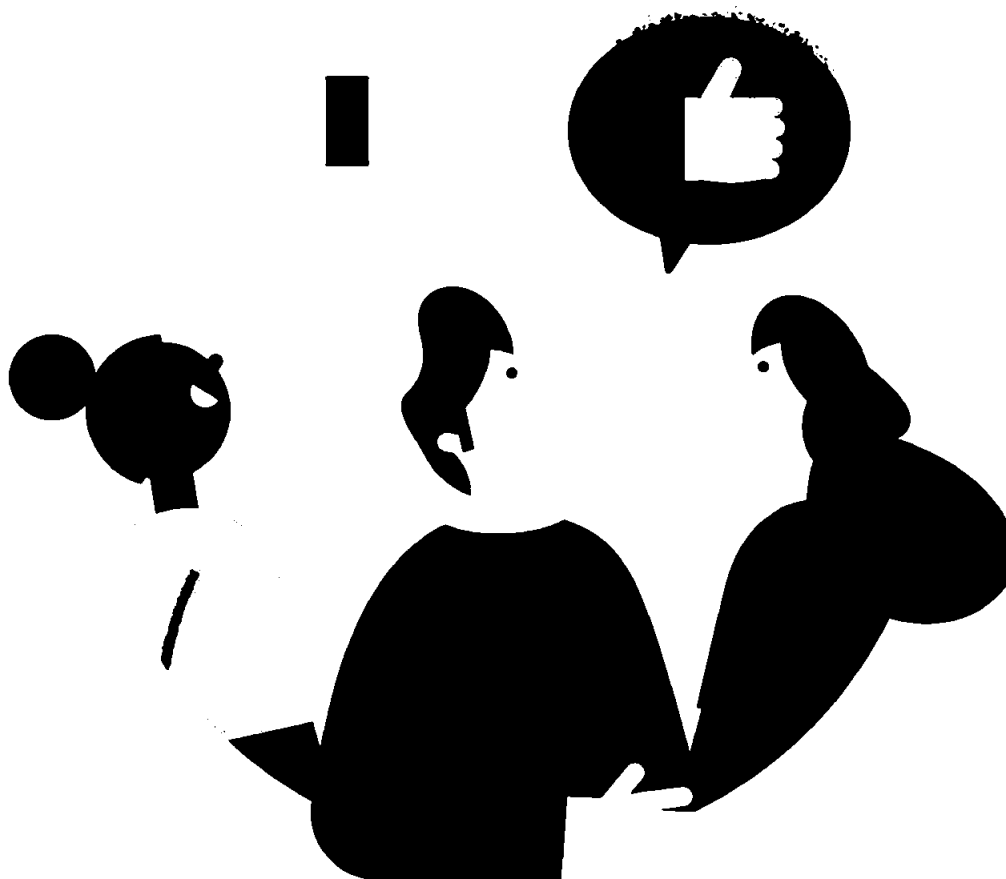
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



generalforsamling 2023

S.nr: 9241 Hasselbakken Terrasse BL

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap





Hasselbakken Terrasse Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hasselbakken Terrasse Borettslag 9. mai 2023

Vedlagt følger innkalling med sakliste og dokumenter til generalforsamlingen.

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

Tidspunkt: 9. mai kl 18.00.

Sakliste (ihht vedtektenes §10-4)

1. Konstituering.
 - a. Godkjenning av innkallingen.
 - b. Godkjenning av saklisten.
 - c. Valg av møteleder.
 - d. Registrering av frammøte.
 - e. Valg av møtesekretær.
 - f. Valg av to protokollunderskrivere.
 - g. Valg av stemmetellere.
2. Styrets årsberetning 2022 (10.5.2022 – 9.5.23).
3. Regnskap 2022. Resultatregnskap, balanse og noter.
Revisjonsberetning 2022.
4. Fastsetting av styrehonorar for 2022/2023.
5. Sak fra beboer Ågot Bergh Røkke: Klage på frosting på nytt rekkverk
6. Valg etter vedtektenes §8.

Hasselbakken Terrasse Borettslag
Hasselbakken 18.4.23
Styret

Det blir servert kaffe og kaker.

Skjema for stemmefullmakt følger bakerst i dokumentet.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 1 Konstituering

- Godkjenning av innkallingen.
- Godkjenning av saklisten.
- Valg av møteleder.
- Registrering av frammøte.
- Valg av møtesekretær.
- Valg av to protokollunderskrivere.
- Valg av stemmetellere.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 2 Styrets årsberetning 2022 (10.5.22 – 9.5.23)

Vedlagt følger forslag til styrets årsberetning for 2022 (10.5.22 – 9.5.23). Deretter følger informasjonsnotat fra styret om rehabiliteringsprosjektet.

Årsberetningen og notatet om rehab.prosjektet blir nærmere gjennomgått i generalforsamlingen.

Styret behandlet forslaget i styremøte 18.4.23 under sak 2 og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

«Styrets årsberetning for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2022 (10.5.22 – 9.5.23) godkjennes. Generalforsamlingen tar vedlegg til årsberetningen om rehabiliteringsprosjektet til etterretning».



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Styrets årsberetning for 2022 (10.05.2022 – 9.5.2023)

Tillitsvalgte i perioden

Følgende styre ble valgt på Generalforsamlingen 10.05.2022:

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 10.05.22 for 1 år:

Rolf Brobak	Hasselbakkveien 5C
Bente Kavli	Hasselbakkveien 5A

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

Virksomhet

Hasselbakken Terrasse Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 64 leiligheter med adresser Hasselbakkveien 5A, 5B og 5C, 7053 Ranheim. 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 Tor-Sigve Bjørdal. Borettslagets revisor er Deloitte. Stig Tore Vigdal er rådgiver for borettslaget hos OBOS Midt-Norge.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter og behandlet 75 saker.

Styret har deltatt på kurs/konferanser arrangert av OBOS og flere webinarer med forskjellige temaer om Styrerommet.no og lovverk. Prosjekt- og byggeleder Petter-Johan Ødegård, OBOS Prosjekt, har deltatt på flere styremøter ved styrets behandling av rehabiliteringsprosjektet samt andre møter om prosjektet.

Styrets arbeid

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

- Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet:
 - Skifting av dekke på tak og terrasser, bytting av stolper, dragere og treverk som følge av råteskader.
 - Utskifting av verandarekkverk.
 - Finansiering.
- Utarbeiding av retningslinjer for styrearbeid.
- Rutiner salg av garasjeplasser.
- Diverse bygningsmessige vedlikeholdsoppgaver: lekkasjer, fuktskader, skadedyrproblemer.
- Søknader fra beboere om innsetting av vindu, utvidelse av terrasser og montering av varmpumper.
- Justering retningslinjer montering varmpumper.
- Klagesak frosting rekkverk.





Hasselbakken Terrasse Borettslag

- Salg av leiligheter.
- Gjennomføring av dugnad, herunder møte med Husrådene.
- Flytting av gjerde øvre P-plass for å øke bredden.
- Budsjett 2023.
- Evaluering av HMS-arbeid.

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

- Dugnader med god oppslutning.
- Løpende vedlikehold av uteanlegg.
- Skifting av luftevinduer over inngangene glasshusene.
- Nytt alarmsystem heisene.
- Etablering av serviceavtale garasjeport.
- Reparasjoner som følge av fukt og råte.
- Feiing av garasje.
- Internkontroll av brannvarsling, nødlis og porttelefon.
- Ny alarmsender pumpestasjon.

Større rehabiliteringsoppgaver – «Vedlikeholdsnøkkelen»

Etter mange års ønske om en tilstandsvurdering av bygningsmassen, mottok borettslaget en vedlikeholdsplan («Vedlikeholdsnøkkelen») utarbeidet av OBOS Prosjekt i november 2020. Basert på denne planen, ble det fattet vedtak om lånefinansiering og besluttet gjennomføring av tre store rehabiliteringsprosjekter i løpet av 2021:

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

OBOS Prosjekt ble engasjert til prosjektledelse. På grunn av liten respons fra entreprenører og korte tidsfrister, ble prosjektene utsatt til 2022. Det ble i desember 2021 inngått avtale med TFS Entreprenør AS om tak- og terrassearbeider med oppstart våren 2022 og i juni 2022 avtale med Brødrene Midthaug AS om nye rekkverk. Det aller meste av disse prosjektene ble gjennomført i 2022.

Det vises til eget vedlegg til årsberetningen om rehabiliteringsprosjektet.

Omsatte leiligheter i 2022

Hus C, andel 58, selgere Morten Erichsen og Sissel Ekren, kjøpere Anne-Mari Furnes og Sture Samsjø. Pris kr 3.050.000. Overtakelse 4.1.2022.

Hus B, andel 28, selgere Trond Høyby og Ketil Karlsen, kjøper Tora Helene Pedersen. Pris kr 3.740.00. Overtakelse 18.3.2022.

Hus A, andel 20, selger Karl Northug, kjøpere Randi Berg Kvarsnes. Pris kr 4.300.000. Overtakelse 16.5.2022.

Hus C, andel 64, selger Hilde Myren, kjøper Elin og Einar Volden. Pris kr 4.350.00. Overtakelse 16.8.2022.

Hus B, andel 33, selger Ellen Reinholdtsen, kjøper Heidi Hammer. Pris kr 4.600.000. Overtakelse 1.11.2022.

Borettslaget har avtaler med følgende leverandører pr. april 2023

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| ○ OBOS Eiendomsforvaltning AS | forretningsfører |
| ○ OBOS-banken | bankforbindelse og lån |
| ○ Geir Grønning, beboer | vaktmestertjenester |
| ○ Dag Dyrnes, beboer | sporadiske vedlikeholdsoppgaver |
| ○ Ishavskraft | strøm i fellesområder |
| ○ Gjensidige Forsikring | boligforsikring |
| ○ Kone Heis AS | heisanlegg |
| ○ Hørmann Norge AS | garasjeport |





Hasselbakken Terrasse Borettslag

- 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

Økonomiårsregnskap 2022

Regnskapet viser sum driftsinntekter på kr 4.379.460 og sum driftskostnader på kr 16.046.913. Etter netto finanskostnader på kr 306.626, gir dette et underskudd på driften på kr 11.974.079. Det store underskuddet skyldes rehabiliteringsprosjektet på tak og terrasser som i driftsregnskapet er kostnadsført med kr 12.962.752 i 2022.

Rehabiliteringsprosjektet er finansiert med nytt låneopptak i OBOS-banken på kr 19.000.000, som også dekket nedbetaling av gammelt lån i Husbanken.

Om kostnadene med rehabiliteringsprosjektet holdes utenfor, viser årsresultatet et positivt resultat på kr 988.673. I tillegg til rehabiliteringsprosjektet, som i all hovedsak ikke var satt opp i budsjettet i 2022 på grunn av stor usikkerhet, var det et par større avvik mellom vedtatt budsjett og regnskap knyttet til reparasjon av tak i garasje, flytting av gjerde på øvre p-plass og planlagt oppgave med drenering/asfaltering mellom Hus A og Hus B som ikke ble gjennomført.

Disponible midler har økt fra kr 1.691.955 pr 31.12.21 til kr 2.653.541 pr 31.12.22. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.22 etter nytt låneopptak er kr 18.802.564, noe som utgjør kr 293.790 pr leilighet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2022 og borettslagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

Arbeidsmiljø

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

Dugnadsaktivitet

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

Miljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

STYRET I HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Nedre Charlottenlund, dato 18.4.23

Stig Harnes/s
styreleder

Geir Sprauten/s
styremedlem

Björg Bellika/s
styremedlem

Roar Kollsete/s
styremedlem



Hasselbakken Terrasse Borettslag



Vedlikeholdsnøkkelen – rehabiliteringsprosjektet 2020 – 2023.

Vedlegg til styrets årsberetning for 2022

Vedlikeholdsnøkkelen

Etter overgangen til OBOS 1.1.20, besluttet styret å engasjere OBOS Prosjekt til å gjennomføre en tilstandskontroll av borettslagets bygningsmasse våren 2020. Borettslaget mottok kr 75.000 i støtte fra Husbanken til dette arbeidet. I november 2020 mottok vi en rapport – «Vedlikeholdsnøkkelen» - med oversikt over behov for mindre og større rehabiliteringsoppgaver i en femårsperiode fra 2021 – 2025. Den beregnede økonomiske rammen for alle disse oppgavene var på samlet kr 11.382.000 basert på 2020-priser. Rapporten avdekket et påkrevet behov for å gjennomføre to større prosjekter snarest mulig:

1. Nytt tekke på tak og terrasser, nye terrassegulv, nye beslag og utskifting av dragere og stolper pga råteskader.
2. Nye rekkverk på alle terrasser på grunn av råteskader.

Beslutningsprosess

Med målsetting om å komme i gang med disse prosjektene i 2021, gjennomførte styret en ekstraordinær generalforsamling i januar 2021 der andelseierne ga styret tilslutning til følgende:

- Å gjennomføre disse to store rehabiliteringsoppgavene snarest mulig
- Finansieringsplan med opptak av nytt lån i OBOS-banken på kr 15.000.000 inklusive refinansiering av gammelt lån i Husbanken på ca 6 mill. kroner.

Styret fikk fullmakt fra generalforsamlingen til å følge opp finansieringen og prosjektene.

På grunn av økte kostnader i forhold til kalkylene i Vedlikeholdsnøkkelen, måtte lånerammen økes etter innhentede og signerte anbud. I ordinær G-forsamling våren 2022 ble det derfor besluttet å øke lånerammen til kr 19.000.000.

Ekstern prosjektledelse

Styret har i hele prosessen vært tydelig på at styret selv verken har kapasitet eller kompetanse til å lede slike store prosjekter, og at det måtte leies inn riktig og god bygningsteknisk kompetanse for prosjektledelse. På grunnlag av erfaringen med utarbeiding av Vedlikeholdsnøkkelen, ble det i februar 2021 inngått avtale med **OBOS Prosjekt v/Petter-Johan Ødegård** om ledelse av de to store rehabiliteringsoppgavene. Avtalen var todelt med den største delen (prosjektledelse) på fastpris og andre typer oppgaver basert på timepris. Ødegård satte umiddelbart i gang arbeidet med å forberede og innhente anbud på tak og terrasser med sikte på gjennomføring i 2021.

Aktivitet 2021

Delvis på grunn av lav interesse hos aktuelle entreprenører, delvis på grunn av sen igangsetting av forespørsler til aktuelle entreprenører og delvis værmessige forhold (taktekking er «sommerprosjekt»), konstaterte OBOS Prosjekt og styret at det ikke var realistisk å få satt i gang disse oppgavene i 2021. OBOS Prosjekt fortsatte derfor arbeidet med innhenting av anbud med sikte på oppstart/gjennomføring i 2022.

Styret besluttet høsten 2021 å bruke arkitekt til utforming av nye rekkverk. Arkitektfirmaet **Studio Mini Super** ble engasjert, og gjennom en periode på 3-4 måneder fra november 2021, ble deres forslag til utforming lagt til grunn for intern beslutning, søknad til kommunen om fasadeendring og grunnlag for innhenting av anbud til nye rekkverk.

I desember 2021 ble det signert avtale med **TFS Entreprenør AS** om gjennomføring av del 1 av rehab.prosjektet: tak og terrasser. Kontraktsummen bestod av et fast beløp på 5,9 mill kr inkl. mva for tekking av tak og terrasser samt nye beslag, og opsjoner med avtalt timepris på alt av trearbeider. Årsaken til en slik form for kontrakt var at det ikke var mulig å avdekke behov for og omfang på trearbeid før arbeidet ble igangsatt. Kontrakten forutsatte oppstart i april 2022.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Aktivitet 2022.

Starten på året ble brukt til intern avklaring av utforming av rekkverk. I begynnelsen av mars fikk styret tilslutning fra andelseierne til en utforming som dannet grunnlag for søknad om fasadeendring til kommunen og grunnlag for anbudsinnhenting.

Etter forespørsel til kommunen, fikk vi tilbakemelding om at montasje av nye rekkverk ble definert som søknadspliktig fasadeendring. Borettslaget engasjerte da **Erik Fjellheim, «ErikSøk»**, for å ta seg av denne søknadsprosessen, en prosess som kan være ganske komplisert for uinnvidde. I juni ble søknaden godkjent av kommunen.

I april måned startet TFS Entreprenør opp arbeidet med tak og terrasser. Det viste seg ganske raskt at det ble behov for betydelig mer trearbeide enn forventet på grunn av råteskader. Etter hvert som arbeidet skred frem, ble følgende avdekket og utført:

- Skifting av ca 30 dragere under terrasser.
- Skifting av ca 25 stolper på terrasser på 1. plan.
- Skifting av kledning nederst på alle tverrvegger på takene ved glasstakene (12 stk).
- Skifting av en del paneler på enkelte leiligheter.
- Råteskader på hel vegg ved nordre inngangsparti Hus B.
- Alt av gammelt tremmegulv (treplattinger på terrasser) måtte skiftes.
- Trekkverk på takterrassene måtte skiftes, helt eller delvis.

Dette medførte også behov for maling av treverket som måtte skiftes samt sliping av gamle dragere før montering av nytt rekkverk. Dette ble utført delvis av styremedlemmer og delvis av innleid hjelp.

Styret måtte erkjenne i løpet av denne anleggsperioden at den avtalte summen med TFS kom til å bli betydelig overskredet, og som det fremgår av oppstillingen til slutt i dette dokumentet, ble den overskredet med ca 3 mill kroner.

Samtidig med legging av ny papp på takene, sørget TFS Entreprenør for å skifte pakninger i nederste kant av glasstakene for å redusere framtidig fare for lekkasje.

Det ble også behov for grunnarbeid på en plen på øversiden av Hus A for å komme til og skifte en råtten drager under terrasse. Dette ble utført av entreprenør **Grunnarbeid Entreprenør AS**.

TFS Entreprenør avsluttet arbeidet i november 2022. Sluttoppgjør med TFS ble avtalt i desember 2022, og sluttoppgjørsfaktura betalt i januar 2023.

I juni ble det inngått avtale med **Brødrene Midthaug AS** om produksjon, levering og montering av nye rekkverk.. Dette var rekkverk av metall med glass (delvis blankt og delvis frostet) basert på beslutningen fra mars og godkjenningen fra kommunen. Rammen for kontrakten var 3,6 mill kroner inkl. mva og med forbehold i kontrakten for nøyaktig avstemming av antall meter rekkverk, antall meter frosting og antall porter. Monteringen startet opp i midten av november. En kombinasjon av dårlig vær, problemer med bemanning og kapasitetsproblemer med produksjon, medførte forsinkelser i forhold til opprinnelig plan om ferdigstilling til jul i 2022.

Aktivitet 2023

Betaling av sluttoppgjør med TFS Entreprenør AS januar.

Ferdigstilling montering av rekkverk Brødrene Midthaug AS mars 2023. Endelig sluttoppgjør er pr 18.4.23 ikke avtalt.

Styret har mottatt noen reklamasjoner på begge prosjektene så langt. Disse følges opp av OBOS Prosjekt, noen er fulgt opp og noen vil bli fulgt opp videre når været tillater det.

Skifting av kledning på nordvegg på Hus B og utbedring av plen på øversiden av Hus A vil bli utført i 2023.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Samlede prosjektkostnader (2021 – hittil 2023)

Prosjektledelse OBOS Prosjekt:	kr 578.031
TFS Entreprenør AS	kr 8.947.019
Brødrene Midthaug AS	kr 3.681.541
Arkitekt Studio Mini Super	kr 58.781
Erik Fjellheim «Erik Søk»	kr 26.125
Grunnarbeid Entreprenør AS	kr 47.736
Trondheim Betongsaging (sliping dragere)	kr 17.151
Samlet sum:	<u>kr 13.356.384</u>

I tillegg kommer det noen lønnskostnader til innleid sommerhjelp og ekstra honorar til styret og innleid vedlikeholdsarbeider.

Sluttkommentarer

- De omfattende råteskadene viste at det var på høy tid at prosjektet ble gjennomført.
- Styret vil i all hovedsak uttrykke tilfredshet med entreprenørenes kvalitet og gjennomføringsevne, selv om rekkverksmontasjen ble en del forsinket.
- Styret har hatt et godt samarbeid med prosjektleder og mener at det har hatt løpende og god kontroll på prosjektet og de kostnadene som prosjektet har påført borettslaget og andelseierne.
- Styret mener at det har vært gitt løpende og god informasjon om prosjektet internt. Til tross for mye støy i perioder, utfordringer med avstengte terrasser og mye søppel og rot rundt husene, er det styrets klare inntrykk at det i all hovedsak har vært en fin stemning og en positiv holdning blant beboerne i borettslaget.
- Styret er tilfreds med at et så stort prosjekt kunne finansieres uten at det medførte økning i fellesutgiftene.

Styret
18.4.23

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 3 Årsregnskap 2022

Vedlagt følger oversikt over disponible midler, resultatregnskap, balanse og noter for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2022 sammen med årsregnskap for 2021 og vedtatte årsbudsjett for 2022 og 2023.

Regnskapet viser sum driftsinntekter på kr 4.379.460 og sum driftskostnader på kr 16.046.913. Med netto finanskostnader på kr 306.626, gir dette et negativt årsresultat/underskudd på kr 11.974.079. Det store underskuddet skyldes rehabiliteringsprosjektet på tak og terrasser som i driftsregnskapet er kostnadsført med kr 12.962.752.

Rehabiliteringsprosjektet er finansiert med et nytt låneopptak i OBOS-banken på kr 19.000.000, som også dekket nedbetaling av gammelt lån i Husbanken.

Om vi holder kostnadene med rehabiliteringsprosjektet utenfor, viser driftsresultatet et positivt resultat på kr 988.673.

Disponible midler har økt fra kr 1.691.955 pr 31.12.21 til kr 2.653.541 pr 31.12.22. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.22 etter nytt låneopptak er kr 18.802.564, og som utgjør kr 293.790 pr leilighet.

Pr 31.12.22 har borettslaget opptjent annen egenkapital med kr 19.003.290.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4.379.460. Dette er omtrent som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 16.046.913. Kommentarer til noen av postene:

- Personalkostnader er 28.000 over budsjett og skyldes innleid hjelp til maling i forbindelse med rehab.prosjektet
- Konsulentonorar på kr 482.000 er kjøp av rådgivningstjenester/prosjektledelse hos OBOS Prosjekt knyttet til rehabiliteringsprosjektet, og viser en overskridelse på budsjettet på hele kr 300.000. Her ble det begått en solid feil av styret i forbindelse med utarbeiding av budsjettet for 2022, idet et avtalt fastbeløp for en måned ble lagt til grunn istedenfor for 6 måneder.
- Større bygningsmessige vedlikehold. På grunn av usikkerhet både med tidspunkt for igangsetting og kostnadene på rehab.prosjektet, ble det ikke satt av noe konkret beløp til dette prosjektet med unntak av kr 400.000 til tetting av takvinduer. Denne posten viser følgelig en budsjettmessig overskridelse på hele kr 12.092.389. Det vises for øvrig til eget notat om prosjektet som vedlegg til årsberetningen.
- Drift/vedlikehold elektro viser en overskridelse på kr 31.000. Dette skyldes uforutsatte kostnader med montering kontakt arbeidsstrøm og feil på varmekabel ved garasjeinnkjøring.
- Drift/vedlikehold utvendig anlegg viser et avvik på kr 180.000 i forhold til budsjett. Dette skyldes at planlagte oppgaver med drenering/asfaltering mellom Hus A og B ikke ble gjennomført.
- Drift/vedlikehold parkeringsanlegg viser en overskridelse på kr 88.000. Dette skyldes uforutsatte oppgaver med tetting av garasjetak og flytting av gjerde på øvre P-plass.
- Kommunale avgifter kr 50.000 over budsjett. Underbudsjettering av vann- og avløpsavgift og eiendomsskatt.

Rentekostnader. På grunn av usikkerhet med oppstart rehab.prosjektet og følgelig behov for uttak av låneramme, er det avvik mellom kostnader og budsjett på renter med kr 217.000.



I ekstraordinær generalforsamling i januar 2021 ble det besluttet å ta opp nye lån i OBOS-banken med ramme på 15 mill. kr. for å refinansiere de gamle lånene i Husbanken og finansiere de store rehabiliteringsoppgavene som var planlagt gjennomført i 2021. Som følge av at disse prosjektene ble utsatt til i 2022, var det kun lånet i Husbanken som ble erstattet med nytt lån i 2021. Innhentede anbud høst 2021/vinter 2022 avdekket at låneramme vedtatt av G-forsamlingen januar 21 var for lav. I ordinær G-forsamling våren 22 ble derfor denne rammen utvidet til 19 mill. kr.

Med disponible midler ved årsskiftet på kr 2.653.541 må den økonomiske situasjonen for Hasselbakken Terrasse Borettslag betraktes som god.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Budsjett 2023.

Med unntak av behov for å gjøre noe med asfaltering og drenering, er budsjettet for 2023 basert på et lavt aktivitetsnivå utover nødvendig drifts- og vedlikeholdsbehov samt lønnskostnader, forsikringer, offentlige skatter/avgifter og festeavgift. Det er ikke budsjettert med økning av felleskostnadene for 2023.

----- «» -----

Styret behandlet årsregnskapet i styremøte 18.4.23, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2022. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 691 955	1 007 512	1 691 955	2 653 541
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-11 974 079	1 104 963	632 983	421 267
Fradrag for nyanskaffelse	0	-63 563	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14 12 713	12 713	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 19 000 000	6 023 245	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -6 077 048	-6 392 915	-192 000	-420 387
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	961 586	684 443	440 983	880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 653 541	1 691 955	2 132 938	2 654 420

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 959 238	2 018 566
Kortsiktig gjeld	-2 305 697	-326 611
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 653 541	1 691 955





Hasselbakken Terrasse BL

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 371 360	4 371 360	4 381 000	4 371 000
Andre inntekter	3	8 100	22 000	0	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 379 460	4 393 360	4 381 000	4 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-187 888	-147 513	-155 000	-175 185
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-150 000
Avskrivninger	14	-12 713	-12 713	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 625	-12 875	-13 000	-15 000
Andre honorarer		0	-5 600	0	0
Forretningsførerhonorar		-85 515	-81 205	-85 000	-90 643
Konsulenthonorar	7	-482 628	-97 505	-180 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-13 115 368	-791 296	-1 082 000	-402 878
Forsikringer		-187 015	-167 959	-198 000	-210 645
Festeavgift		-383 022	-383 022	-393 000	-406 003
Kommunale avgifter	9	-700 483	-629 245	-648 121	-752 061
Energi/fyring		-98 781	-100 229	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-449 550	-431 652	-448 896	-475 788
Andre driftskostnader	10	-230 325	-243 481	-251 000	-279 530
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 046 913	-3 204 294	-3 654 017	-3 107 733
DRIFTSRESULTAT		-11 667 453	1 189 066	726 983	1 273 267
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 016	20 955	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-341 642	-105 058	-114 000	-877 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-306 626	-84 103	-94 000	-852 000
ÅRSRESULTAT		-11 974 079	1 104 963	632 983	421 267
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 104 963		
Fra opptjent egenkapital		-11 974 079	0		





Hasselbakken Terrasse BL

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG, ORG.NR. 976 585 739

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 094 176	51 094 176
Andre varige driftsmidler	14	38 138	50 850
SUM ANLEGGSMIDLER		51 132 314	51 145 026
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-11 400	50 360
Kundefordringer		100	1 140
Forskuddsbetalte kostnader		137 299	128 856
Andre kortsiktige fordringer		0	2 735
Driftskonto OBOS-banken		3 728 532	1 339 808
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 374	2 374
Sparekonto OBOS-banken		1 102 333	493 293
SUM OMLØPSMIDLER		4 959 238	2 018 566
SUM EIENDELER		56 091 551	53 163 592
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 1 000		64 000	64 000
Opptjent egenkapital		18 939 290	30 913 369
SUM EGENKAPITAL		19 003 290	30 977 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 802 564	5 879 612
Borettsinnskudd	16	15 980 000	15 980 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 782 564	21 859 612
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 040	96 900
Leverandørgjeld		2 245 468	189 717
Skyldige offentlige avgifter	17	6 927	6 486
Påløpte renter		4 275	628
Påløpte kostnader		15 358	0
Annen kortsiktig gjeld	18	15 629	32 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 305 697	326 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 091 551	53 163 592
Pantstillelse	19	34 980 000	30 980 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 19.04.2023, Styret i Hasselbakken Terrasse Borettslag
Stig Harnes /s/ Bjørg Bellika /s/ Roar Kollsete /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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 371 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 371 360

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm fryserie	8 100
SUM ANDRE INNTEKTER	8 100





Hasselbakken Terrasse BL

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-130 671
Påløpte feriepenger	-15 628
Arbeidsgiveravgift	-34 728
Yrkesskadeforsikring	-4 480
Arbeidsklær	-2 381

SUM PERSONALKOSTNADER **-187 888**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-481 968
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660

SUM KONSULENTHONORAR **-482 628**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Erik Søk Fjellheim, søknadsansvarlig	-23 750
Trondheim kommune, bygningsgebyr	-3 650
Grunnarbeid Entreprenør AS, fylling pukk	-47 736
Studio Mini Super AS, arkitekthonorar	-58 781
TFS Entreprenør AS, omtekking tak og terrasser	-8 947 021
Brødrene Midthaug AS, nye rekkverk	-3 394 299
Trondheim Betongsaging AS, sliping terrassebjelker	-17 151

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-12 492 389**

Drift/vedlikehold bygninger	-281 202
Drift/vedlikehold VVS	-17 455
Drift/vedlikehold elektro	-51 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 353
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 589
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 313
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 360

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-13 115 368**

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





Hasselbakken Terrasse BL

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-409 105
Vann- og avløpsavgift	-184 041
Renovasjonsavgift	-107 337
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-700 483

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 080
Verktøy og redskaper	-3 169
Driftsmateriell	-310
Lyspærer og sikringer	-4 869
Renhold ved firmaer	-159 611
Snørydding	-22 047
Andre fremmede tjenester	-2 217
Kontor- og datarekvisita	-620
Trykksaker	-3 250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-540
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 203
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 021
Bank- og kortgebyr	-3 500
Velferdskostnader	-8 164
Konstaterte tap	-2 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 325

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 040
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 547
SUM FINANSINNTEKTER	35 016

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-61 571
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-280 071
SUM FINANSKOSTNADER	-341 642





Hasselbakken Terrasse BL

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	-12 713
Avskrevet i år	-12 713
	38 138
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	38 138

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -12 713

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	9 120 388
Nedbetalt i år	5 879 612
	0

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-19 000 000
Nedbetalt i år	197 436
	-18 802 564
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 802 564

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-15 980 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 980 000





Hasselbakken Terrasse BL

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 374
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 553
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 927

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-15 629
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 629

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 980 000
Pantelån	18 802 564
TOTALT	34 782 564

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hasselbakken Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- 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 risikoen, 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 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 modifierer 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, 21. april 2023
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C3CSZ-SZGYF-EJEYE-N7DEQ-6LKNQ-M08Y



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

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-21 12:45:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C3C5Z-SZGYF-EJEYE-N7DEQ-6LKNQ-M08JY

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/validator>



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 4 Styrehonorar for 2022 (10.5.22 – 9.5.23)

Styrehonoraret har de siste tre årene (2019-2021) vært kr 100.000. Dette er noe under gjennomsnittlig honorar for styret i borettslag av vår størrelse innenfor OBOS-systemet.

Det siste året har vært et krevende år for styret, og spesielt for styreleder med alle administrative oppgaver knyttet til gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet. Styreleder og styremedlemmer har også deltatt i en del praktiske oppgaver knyttet til prosjektet, herunder maling av dragere og stolper som måtte skiftes ut. Styret foreslår derfor at styrehonorar for siste periode økes til kr 150.000.

For kommende periode vil det være naturlig at honoraret reguleres ned igjen til mer gjennomsnittlig nivå for et borettslag av vår størrelse.

Styret foreslår at Generalforsamlingen fatter slikt

Vedtak:

«Styrehonorar for 2022 fastsettes til kr 150.000. Styret fordeler selv honoraret seg imellom».

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 5 Klage på frosting av glassrekkverk fra Ågot Bergh Røkke

I desember mottok styret klage fra andelseier Ågot Bergh Røkke på montering av frostet glass på hennes rekkverk ved gangarealet mellom stue og takterrassen, leilighet i øverste etasje i Hus A, mot øst. Hun ønsker blankt glass der. Klagen ble behandlet i styremøte den 13.12. under sak 2, og klagen ble avslått av styret.

Bergh Røkke kom med fornyet klage den 12. januar 2023. Denne ble behandlet på nytt i styremøte den 19. januar under sak 2, og ble på nytt avslått av styret.

Det har etter dette vært en del korrespondanse mellom styret og Bergh Røkke om denne saken, deriblant med advokat som hun har engasjert.

Styret har den siste måneden også rådført seg med advokat via OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Innen fristen den 24. mars mottok styret sak til årets ordinære generalforsamling fra Bergh Røkke om denne saken. Ifht borettslagets vedtekter, har Bergh Røkke krav på å få saken behandlet i generalforsamlingen. Bergh Røkke ble av styreleder bedt om en presisering, idet den meldte saken ikke hadde konkret forslag til vedtak. Dette har deretter blitt mottatt i to runder, sist datert 30. mars, se vedlegg.

Bergh Røkke ber i sitt skriv av 30. mars generalforsamlingen om å fatte slikt vedtak:

«Generalforsamlingen takker styret for den store og gode arbeidsinnsats som er blitt gjort med rehabilitering av tak og terrasser forrige år. Til dels viste det seg å bli mer omfattende enn planlagt, og det oppstod mange nye forhold som det måtte tas hensyn til. Trass i at andelseierne ble forsøkt holdt orientert om arbeidene, var ikke alle fornøyde. Generalforsamlingen mener at styret ikke alltid har vist tilstrekkelig fleksibilitet og forståelse for de virkninger fasadeendringene har hatt for enkelte andelseiere og ber om at behandlingen av disse kan bli vurdert på nytt.»

Styret la følgende momenter til grunn for sin behandling og sine avslag i de to styremøtene i januar og desember:

- Intern tilslutning til styrets forslag til utforming av rekkverk og område for frosting via informasjon på Vibbo og skriftlig i postkassene til de som ikke er på Vibbo den 14.3.22. 37 andelseiere, inklusive Ågot Bergh Røkke, støttet forslaget til utforming og frosting. Ingen protesterte.
- Signaler fra kommunen i forbindelse med søknaden om fasadeendringen om at frosting måtte gjennomføres på en måte som ga et helhetlig uttrykk på fasaden og ikke var vilkårlig eller tilfeldig.
- Disse to forholdene ble brukt som grunnlag for den konkrete søknaden til kommunen om fasadeendring og som grunnlag for utforming av anbudsdokumenter og senere kontrakt med Midthaug AS om leveranse og montering av rekkverkene.
- I en slik type prosjekter er det helt umulig å ta hensyn til alle individuelle ønsker, og det er uunngåelig at noen beboere vil kunne bli skuffet. Det er styrets ansvar å ivareta helheten for borettslaget og ikke individuelle ønsker fra beboere som kan gå på tvers av en slik helhetlig vurdering.
- Styret har vært bevisst på at dette ikke dreier seg bare om dette ene rekkverket, men må betraktes som en prinsipiell sak for hele borettslaget. Det vil følgelig kunne få store konsekvenser å akseptere en slik klage, idet det ikke

Hasselbakken Terrasse Borettslag

vil være mulig å avslå ønsker om omgjøring fra frosting til blankt glass fra andre beboere, sogar også fra blankt glass til frosting om noen av de som i dag har blankt glass skulle ønske det. En «salig blanding» av frostet og blankt glass vil i så fall kunne bli en konsekvens og gi et svært uheldig inntrykk av vår fasade.

- Det er også betenkelig å gi beboere nærmest fri adgang til å gjøre endringer på borettslagets eiendom.

Styret har i dialogen med Bergh Røkke ikke sett det som sitt ansvar å avdekke om en eventuell endring til blankt glass vil være søknadspliktig fasadeendring hos kommunen. Bergh Røkke har på eget initiativ fått avklart med kommunen at det ikke vil være søknadspliktig, mottatt skriftlig. Dette rokker imidlertid ikke ved styrets konklusjon, og det er borettslaget selv som fatter beslutning om utforming, ikke kommunen.

Selv om formuleringen i forslaget til vedtak fra Røkke kan være noe vanskelig å tolke, oppfattes det slik at intensjonen med forslaget er at Røkke skal kunne få skifte til blankt glass på sitt rekkverk. På grunnlag av at dette må betraktes som en prinsipiell sak som kan få store konsekvenser slik styret har redegjort over, anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer ned forslaget fra Ågot Bergh Røkke.

Det er viktig å understreke at ønske om endring av glass skal foregå på borettslagets eiendom. Dersom generalforsamlingen skulle akseptere klagen fra Bergh Røkke og tillate at hun får skiftet til blankt glass, vil styret understreke at følgende forutsetninger må legges til grunn for tillatelsen:

- *Alle kostnader forbundet med endringen vil være beboers ansvar, herunder glass, arbeider, følgearbeider, og evt skader eller merarbeid som oppstår i forbindelse med endringen. Dette gjelder også evt skader på borettslagets eiendom.*
- *Arbeidet skal utføres av samme entreprenør som utførte rehabiliteringen i borettslaget for å sørge for en samlet garanti.*

Styret vil under generalforsamlingen foreslå at avstemningen i denne saken skal skje skriftlig.

Styret
18.4.23.



Hasselbakken Terrasse borettslag
Hasselbakkvegen 5B
7053 Ranheim.
Att. Styret/Årsmøte

Tr.heim 27 03 2023

Sak: Melding om sak til årsmøte i borettslaget

Jeg Ågot Bergh Røkke melder herved følgende sak som skal tas opp på årsmøte og stemmes over:

Etter utskifting av tidligere terrasseglass fra klarglass til frostglass på min veranda har jeg fått vesentlig redusert utsikt.

Årsaken til utskifting var at man skulle sperre for innsyn for noen av leilighetene. Jeg har ikke hatt noe problem med innsyn. Allikevel ble det montert frostglass på min veranda, uten at det var nødvendig for min leilighet.

Dette har vesentlig redusert bokvaliteten for meg. Jeg ønsker å skifte tilbake til opprinnelig glass.

En utfordring var at jeg oppfattet den opprinnelige tilsendte skissen med «rød strek» for frosting slik at min leilighet og veranda ikke var omfattet av forslaget. Det nye frostedde glasset på min veranda er dermed det siste i husrekken, og visuelt etter stuevinduet mitt som er i glass. Visuelt er det dermed i tillegg mer estetisk å bytte tilbake til glasset terrasseglass, sett fra utsiden.

Styret har nektet det med begrunnelse i at kommunens byggesaks kontor må samtykke til dette. Det er ikke korrekt. Dette er noe styret selv med tilslutning av årsmøte selv kan bestemme og gi tillatelse til. Dette er undersøkt med kommunens byggesaks kontor ved Frode Solbakken. Styrets oppgave er å sørge for et godt bomiljø for alle.

Jeg ber derfor om at dette tas opp som sak på årsmøte og at det stemmes over følgende forslag til vedtak:

«Nåværende frostglass på verandaen til Ågot Bergh Røkke kan skiftes ut med klarglass»

Et slikt vedtak vil ikke føre til noen redusert boverdi for noen av de andre beboerne.

Ågot Bergh Røkke



Til Generalforsamlingen for Hasselbakken Terrasse B/L v/ styreleder Stig Harnes

Jeg viser til svar jeg fikk fra styret v/ styreleder Stig Harnes kvelden 28. mars d.å. Der får jeg opplyst at saken blir lagt fram som innkommet sak til generalforsamlingen. Siden saken ikke finnes å være tilstrekkelig presisert og fordi det mangler et konkret forslag til vedtak, får jeg adgang til å korrigere dokumentet eller evt. fremme det separat.

Jeg ser nå at styret har helt rett og at voteringstemaet virker uklart eller fraværende, og jeg takker styret for at jeg blir gjort oppmerksom på det og får anledning til korrigerings.

Brevet jeg sendte til generalforsamlingen via styret 22. mars d.å., er egentlig bare en bakgrunn og forklaring på saken, men bør likevel være med som et viktig premiss. Jeg er også klar over ansvar og oppgavefordeling i et borettslag, bl.a. at det forutsettes at styret selv rydder opp i mulige uoverensstemmelser om den løpende driften. Borettslagsloven utelukker likevel ikke at Generalforsamlingen kan behandle klager på styrets avgjørelser. Og i alle fall må Generalforsamlingen, som lagets øverste myndighet, kunne få uttale seg generelt om styrets ledelse og avgjørelser (jfr vedtektenes §8-2, første ledd). Ut fra disse erkjennelser kommer følgende tillegg med konklusjon og forslag til voteringstema:

Generalforsamlingen takker styret for den store og gode arbeidsinnsats som er blitt gjort med rehabilitering av tak og terrasser forrige år. Til dels viste det seg å bli mer omfattende enn planlagt, og det oppstod mange nye forhold som måtte tas hensyn til. Trass i at andelseierne ble forsøkt holdt løpende orientert om arbeidene, var ikke alle fornøyde. Generalforsamlingen mener at styret ikke alltid har vist tilstrekkelig fleksibilitet og forståelse for de virkninger fasadeendringene har fått for enkelte andelseiere og ber om at behandlingen av disse kan bli vurdert på nytt.

Ranheim, 30. mars 2023,

Ågot Bergh Røkke



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 6 Valg av styre med varamedlemmer og ny valgkomité

Valg av styre

Valg av styre i 2022 ga følgende resultat:

- Styreleder Stig Harnes (valgt for 2 år)
- Styremedlem Bjørg Bellika (valgt for 2 år)
- Styremedlem Geir Sprauten (ikke på valg)
- Styremedlem Roar Kollsete (ikke på valg)
- Varamedlem Ove Hognes (valgt for 1 år)
- Varamedlem Linda Østbye (valgt for 1 år)

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

Valg av valgkomite

Valg av valgkomité i 2022 ga følgende resultat:

- Rolf Brobak (valgt for 1 år)
- Bente Kavli (valgt for 1 år)

Ny valgkomité velges av G-forsamlingen.

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt.

Husrådene

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

Husrådene for kommende periode fremgår av valgkomitéens innstilling.



Til Generalforsamlingen 2023 i Hasselbakken Terrasse Borettslag v/styret.

Følgende innstilling gjelder fra valgkomiteen:

Styret – velges av Generalforsamling

- Stig Harnes, leder - Ikke på valg (1 år igjen)
- Bjørg Bellika, styremedlem - Ikke på valg (1 år igjen)
- Geir Sprauten, styremedlem, Gjenvalg - velges for 2 år
- Roar Kollsete, styremedlem, Gjenvalg - velges for 2 år
- Ove Hognes, varamedlem, Gjenvalg - velges for 1 år
- Linda Østbye, varamedlem, Gjenvalg - velges for 1 år

Valgkomite – velges av Generalforsamling

- Grethe Hole Melhus, velges for 1 år
- Mona Amundsen, velges for 1 år

Husrådene – velges ikke av Generalforsamling

- Hus A : Ingrid Bergdal og Torill Ryghaug
- Hus B : Inger Eva Lyng og Ruth Skagseth
- Hus C : Åshild Andreassen og Bente Haugsnes

Mvh Valgkomiteen for 2023

Bente Kauli

Rolf Brøbak



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Hasselbakken Terrasse Borettslag

FULLMAKTSKJEMA G-FORSAMLING 2023

Andelshavere som selv ikke kan møte på borettslagets generalforsamling, kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av andre andelseiere. Fullmakten kan begrenses ved å angi hvordan det skal stemmes i den enkelte sak, dette må i så fall framgå av fullmakten.

Undertegnede gir herved:

Navn: _____

fullmakt til å representere min / vår andel ved ordinær generalforsamling i Hasselbakken Terrasse Borettslag den 9. mai 2023.

Evt. begrensnig: _____

Sted: _____ Dato: _____

Andel/leilighet: _____

Underskrift (er): _____

andelseierne

Ingen kan være fullmektig for mer enn **en andel**. Fullmakten må leveres borettslagets styre før møtet starter.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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