

Innkalling til ordinær generalforsamling i Håpet II Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 11.05.2021 kl. 19:00
Sted: Thon Polar Hotell

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2020. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Håpet II Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

03.05.2021

Med vennlig hilsen
Styret i Håpet II Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 11.05.2021

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Håpet II Borettslag tirsdag 11.05.2021.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Håpet II Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 11.05.2021 kl. 19:00
Sted: Thon Polar Hotell

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsordenen

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

5 FORSLAG FRA ANDELSEIERNE

03.05.2021

Med vennlig hilsen

Styret i Håpet II Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Magnus Andersson er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Claude Rouget er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 03.05.2021

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsordenen

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2020 er godkjent. Av disponible midler/årets resultat overføres kr 1 500 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 130 000,00.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (mandag 29.06.2020).

4. VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

Det skal velges styreleder, to (tre) styremedlemmer og tre varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling er følgende:

Styreleder:

- Magnus Andersson, Stærvegen 63, velges til styreleder for 2 år (2021-2023).

Styremedlemmer:

- Maria Høiden, Stærvegen 59, velges til styremedlem for 2 år (2021-2023).
- Greger Lyngedal Wian, Rypevegen 54, velges til styremedlem for 2 år (2021-2023).
- Claude Rouget, Stærvegen 63, velges til styremedlem for 1 år (2021-2022).

Varamedlemmer til styret:

- Jill Abelsen Olsen, Rypevegen 68, velges til varamedlem for 1 år (2021-2022).
- Jostein Kjærandsen, Stærvegen 47, velges til varamedlem for 1 år (2021-2022).
- Carina Hansen, Rypevegen 56, velges til varamedlem for 1 år (2021-2022).

Varamedlemmene utgjør valgkomiteen frem til neste generalforsamling.

5. FORSLAG FRA ANDELSEIERNE

Andelseier Remi Tøllefsen, Rypevegen 42, sendte dette forslaget til styret:

Legger inn forslag om å oppgradere T-we boks og wifi modem som vi har i dag, til de nyeste modeller telenor har på markedet.

Styrets innstilling: Saken sendes videre til styret til nærmere utredning vedr. priser og eventuelle bindende avtaler.

Årsmelding 2020 for Håpet II Borettslag

Generelle opplysninger

Håpet II Borettslag, org.nr.950739592, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 56 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP0000746124. Ved skade, ta kontakt med styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

HMS: Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Håpet II Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Håpet II borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2020 er kr 2 321 898. Endring i disponible midler i 2020 er kr 799 425. Totale disponible midler pr 31.12.2020 er kr 2 137 499.

I tillegg har boligselskapet kr 28 207 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

- Styreleder Claude Rouget (valgt for perioden 2019 - 2021)
- Styremedlem Jill Rigmor Abelsen Olsen (valgt for perioden 2019 - 2021)
- Styremedlem Maria Høiden (valgt for perioden 2019 - 2021)
- Styremedlem Lise Iversen (valgt for perioden 2020 - 2022)
- Styremedlem Magnus Andersson (valgt for perioden 2020 - 2022)
- Varamedlem Jostein Kjærandsen (valgt for perioden 2020 - 2021)
- Varamedlem Carina Hansen (valgt for perioden 2020 - 2021)
- Varamedlem Trine Karlsen (valgt for perioden 2020 - 2021)

Styrets arbeid i 2020

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter hvor 66 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2020-2021 arbeidet med følgende:

- **Lekeplass og grill/bålplassen** på fellesarealet ble ferdig bygd, malt og tatt i bruk sommeren og høsten 2020. Det er blitt en fin plass, som er i flittig bruk av småbarnsforeldre.
- **Drenering bak rekkehusene** på Rypevegen: det ble anskaffet pristilbud fra to lokale entreprenører, men arbeidet som skulle settes i gang, ble stoppet av styreleder etter at han kom tilbake fra nesten et år i utlandet. Styreleder ville ikke starte drenering uten at vi fikk på plass en prosjektleder. Dette tok lengre tid enn

antatt, og da vi hadde en prosjektleder, var årstida ikke lenger gunstig for å starte graving og drenering. (Se ellers under styrets planer i 2021)

- **Oppfølging av våre reklamasjoner til PEAB:** styret har hatt to møter med advokat Pleym om reklamasjoner. Saken er ikke avsluttet, men de forskjellige aktørene kaster ansvar på hverandre. Vi er imidlertid fornøyd med bistand vi får fra advokat Harald Pleym i denne saken.
- **Søppelskur for rekkehusene:** fire skur ble installert for rekkene på Stærvegen. Det har vært samtaler med både Tromsø kommune, Remiks og brøytemann Kurt Sandnes om plassering av skurene, slik at alle fikk sine behov og ønsker oppfylt. På Rypevegen er det ikke mulig å plassere slike skur: det er ikke plass til dem pga grøfta langs veien.
- **Vannsjekk i alle boenheter:** målet med vannsjekken var både å sikre en god kvalitet på boligene og få på sikt en rabatt på forsikringen. Når alt som er påpekt i vannsjekkrapportene er utbedret, vil vi få 10% rabatt på forsikringen, samt refusjon av halve kostnaden på selve vannsjekken. Det var bare relativt småting som måtte forbedres, samt en del varmtvannstanker som er mer enn 20 år gamle og som derfor bør byttes. Dette blir gjort på borettslagets kostnad (ifølge våre vedtekter) i løpet av 2021.
- **Kontroll av brannsløkkerutstyr:** siste kontroll skjedde i 2016, og bør foretas hvert femte år. Det ble en runde i februar 2021, og det må tas en runde til i løpet av våren for de som av ymse årsaker ikke har levert sin brannsløkker til kontroll i februar.
- **Bytte av pipeviftene på blokken:** det har vært omfattende problem i mars-april med de gamle pipeviftene på taket av blokken. Til slutt valgte styret å erstatte alle fire pipeviftene med nye, som er levert med automatisk styring. Det blir en kostnad på ca. kr.100 000 (jobben er ikke ferdig og dermed ikke fakturert) for en investering på 15-20 år.
- **Plussplan og BevarHMS:** styret fortsetter med opplæringen i og bruk av vedlikeholdssystemet Plussplan og HMS-verktøyet BevarHMS, som vi skrev kontrakt om i 2019.
- **Styrelederforum på Håpet:** vårt borettslag har vært representert på to møter som styreledere for Måsevegen borettslag og Olsgård III borettslag har tatt initiativ til våren 2020. Møtene er uformelle og uten forpliktelser for de deltagende styreledere, men det viser seg at de svært nyttige når det gjelder utveksling av informasjon, råd og tips og deling av erfaringer. Borettslagene på Håpet har samme alder (alle startet i 1969-1970) og har jo de samme utfordringer.

Styrets planer i 2021

Styret planlegger i 2021:

- Avslutte oppfølging av vannsjekken 2020
- Sette i gang arbeidet med drenering og avslutte det før vinteren 2021
- Utbedre lekkasjene under terrassene til rekkehusene på Rypevegen
- Utbedre pipene i blokken etter pålegg i april 2021 fra Tromsø brann og redning KF
- Fortsette med HMS-arbeidet med utgangspunkt i BevarHMS
- Bytte nøkkelsystem for blokken (det er over 40 år gammel og Trio Ving truer om å slutte å kopiere nøkler)
- Bytte ringeklokkene i blokkene (fra 1995) i forbindelse med nytt nøkkelsystem
- Lage et aktuelt informasjonsskriv for nye beboere/andelseiere for å erstatte den utdaterte infopermen fra 1999
- Nye søppelskur for blokkene (tilsvarende de som står på Stærvegen)
- Få gressklipprobotene i funksjon (avhengig av at dreneringen er ferdig)
- Utrede en eventuell sykkelgarasje for blokken (på fellesarealet nord for blokken)

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2021

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 519 520	5 519 712	5 384 736	5 554 368
Andre driftsinntekter	2	5 318	5 047	39 633	5 047
Sum inntekter		5 524 838	5 524 759	5 424 369	5 559 415
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	11 961	10 270	10 270	10 270
Styrehonorar	4	130 000	130 000	130 000	130 000
Revisjonshonorar	5	9 015	7 390	9 538	7 759
Forretningsførerhonorar		111 804	111 804	111 804	115 102
Konsulenttjenester	6	102 404	31 500	123 688	32 100
Drift og vedlikehold	7	153 535	308 700	107 909	357 250
Kostnader TV/Internett		293 461	281 568	282 190	295 680
Forsikring	8	193 523	191 082	179 570	198 237
Kontingenter		16 800	16 800	16 800	16 800
Eiendomsavgift og renovasjon	9	964 772	997 657	941 131	980 450
Energi og brensel		29 194	18 800	26 251	40 000
Andre driftskostnader	10	312 842	165 600	195 900	194 500
Avskrivninger	15	11 900	0	4 958	11 900
Sum kostnader		2 341 210	2 271 171	2 140 009	2 390 048
Driftsresultat		3 183 628	3 253 588	3 284 360	3 169 367
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	11	6 841	8 252	14 820	1 942
Finanskostnader	12	868 571	1 249 749	1 197 376	577 358
Resultat finansposter		-861 730	-1 241 497	-1 182 555	-575 416
Årets resultat		2 321 898	2 012 091	2 101 804	2 593 951
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		2 321 898	0	2 101 804	0
Sum disponeringer		2 321 898	0	2 101 804	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 338 074	1 338 074	1 731 403	2 137 499
Periodens resultat		2 321 898	2 012 091	2 101 804	2 593 951
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		11 900	0	4 958	11 900
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-1 147 956	0
Avdrag på lån		-1 534 263	-1 346 706	-1 351 928	-1 646 458
Innskudd øremerkede midler		-110	-300 252	-207	-941 992
Endring i disponible midler		799 425	365 133	-393 329	17 401
Sum disponible midler		2 137 499	1 703 207	1 338 074	2 154 900

Balance desember 2020 Håpet II Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 19	52 005 472	52 005 472
Tomter	14, 19	457 925	457 925
Andre driftsmidler	15	18 842	30 742
Sum varige driftsmidler		52 482 239	52 494 139
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	16	28 207	28 098
Sum finansielle anleggsmidler		28 207	28 098
Sum anleggsmidler		52 510 446	52 522 237
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	45 305
Forskuddsfakturerte kostnader		280 718	258 511
Sum fordringer		280 718	303 816
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 406 180	1 552 028
Innestående på skattetrekkkonto		2 332	2 331
Sum bankinnskudd og kontanter		2 408 512	1 554 359
Sum omløpsmidler		2 689 230	1 858 175
SUM EIENDELER		55 199 676	54 380 412

Balanse desember 2020 Håpet II Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital 01.01		3 715 055	1 613 251
Årets endringer i egenkapital		2 321 898	2 101 804
Sum egenkapital 31.12	17	6 042 554	3 720 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 21	47 193 391	48 727 654
Borettsinnskudd	18, 19	1 412 000	1 412 000
Sum langsiktig gjeld		48 605 391	50 139 654
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		107	0
Leverandørgjeld	20	428 919	330 965
Påløpne renter		33 507	72 476
Påløpne avdrag	19, 21	89 199	71 356
Gjeld finansieringsforetak		0	45 305
Sum kortsiktig gjeld		551 732	520 102
Sum gjeld		49 157 123	50 659 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 199 676	54 380 412

31.12.20

Håpet II Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Claude Rouget
Styreleder

Magnus Andersson
Styremedlem

Lise Iversen
Styremedlem

Jill Rigmor Abelsen Olsen
Styremedlem

Maria Høiden
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	2 641 536	2 641 536	2 641 536	3 143 424
Tilleggs lån	119 136	119 136	112 992	0
Renter lån	1 190 976	1 191 168	1 003 104	542 880
TV - Internett	281 568	281 568	281 568	295 680
Avdrag lån	1 286 304	1 286 304	1 345 536	1 572 384
Sum	5 519 520	5 519 712	5 384 736	5 554 368

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Brøyterefusjon	5 318	5 047	5 133	5 047
Andre inntekter	0	0	34 500	0
Sum	5 318	5 047	39 633	5 047

Andre inntekter gjelder brøyterefusjon.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lønn til ansatte	1 400	0	0	0
Påløpte feriepenger	168	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	10 393	10 270	10 270	10 270
Sum	11 961	10 270	10 270	10 270

Boligselskapet har ingen ansatte. Lønn til ansatte gjelder sommervikar plenklipping. Det er beregnet arbeidsgiveravgift av timelønn og styrehonorar. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	0	130 000	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	130 000	130 000	0	130 000
Sum	130 000	130 000	130 000	130 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	9 015	7 390	9 538	7 759
Sum	9 015	7 390	9 538	7 759

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl. mva, uten konsulenttjenester.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	26 570	10 000	0	0
Teknisk rådgivning	75 834	21 500	123 688	32 100
Sum	102 404	31 500	123 688	32 100

Juridisk/økonomisk rådgivning er juridisk bistand fra Rekve & Pley. Teknisk rådgivning gjelder årlig oppdatering av HMS-system, teknisk vannsjekk og honorar for søknad om brøyterefusjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	0	200 000	0	278 550
Vedlikehold bygg	9 410	39 700	17 500	0
Vvs	19 331	47 900	63 954	29 000
Elektro	23 953	0	0	33 100
Utvendig anlegg	96 951	20 000	25 539	10 700
Brannsikring	743	1 100	743	1 100
Malingsarbeid	1 334	0	0	2 000
Kostnader dugnad	1 812	0	173	2 800
Sum	153 535	308 700	107 909	357 250

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Forsikringspremie	188 122	180 282	0	192 637
Forsikring bygninger	0	0	174 185	0
Premie sikringsfond	0	0	5 385	0
Premie sikringsfond	5 401	10 800	0	5 600
Sum	193 523	191 082	179 570	198 237

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	743 099	771 933	4 431	758 777
Eiendoms- og festeavgift	221 673	225 724	0	221 673
Eiendomsskatt	0	0	214 976	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	721 724	0
Sum	964 772	997 657	941 131	980 450

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lokalleie	2 813	500	320	3 000
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	5 505	0	0	8 400
Snøbrøyting og strøing	235 578	131 500	167 291	150 000
Kontorrekvisita/kopiering	0	0	2 450	0
Kurs, reiser, møter	0	7 200	0	5 000
Internett	540	2 600	2 326	800
Bank og kortgebyr	741	800	719	800
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Velferd	13 225	0	0	0
Andre driftskostnader	51 440	20 000	19 794	23 500
Sum	312 842	165 600	195 900	194 500

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	6 841	8 252	14 820	1 942
Sum	6 841	8 252	14 820	1 942

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renter leverandørgjeld	4 921	0	24	0
Pantegjeldsrenter	863 649	1 249 649	1 197 351	570 078
Andre rentekostnader	0	100	0	7 280
Sum	868 571	1 249 749	1 197 376	577 358

Note 13 - Bygninger

Anskaffelsesår 1969

Kostpris opprinnelig	5 074 075
Tilleggsbebyggelse år 1995	59 141
Kabel-TV anlegg 2005	56 000
Renovering 2016	45 704 000
Uteområde 2019	736 950
Varmekabler takrenner 2019	375 306
Bokført verdi pr. 31.12.	52 005 472

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2020:

	Gj.snittlig omsetningsverdi
1 stk. 2-roms leilighet	2 891 534
5 stk. 4-roms leilighet	4 523 509

Note 14 - Tomt

Balanseført verdi tomt:	457 925
--------------------------------	----------------

Gnr 117/ bnr 356

Tomten er kjøpt i 1969.

Note 15 - Andre driftsmidler

	Robotgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 858
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 842
Årets avskrivninger :	11 900
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	3

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 16 - Øremerkede midler

	2020	2019
Saldo pr. 01.01	28 098	27 891
Innskudd	110	207
Sum	28 207	28 098

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 17 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt egenkapital	5 600	5 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	3 715 055	1 613 251
Årets endringer i egenkapital	2 321 898	2 101 804
Sum egenkapital pr. 31.12.	6 042 554	3 720 655

Note 18 - Borettsinnskudd

	2020	2019
Borettsinnskudd	1 412 000	1 412 000
Sum	1 412 000	1 412 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	48 694 590	50 211 010
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	52 463 397	52 463 397

Note 20 - Leverandørgjeld

	2020	2019
Leverandørgjeld	428 499	330 965
Miljøgebyr	420	0
Sum	-428 919	-330 965

Kr 134 152,- av totalbeløpet er til Rambøll (fra 2015) og er holdt igjen på grunn av uenigheter ifm rehabiliteringsprosjektet.

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Sluttoppgjør renovering	Utbedring av utearealer	Renovering av borettslaget samt refinansiering
Lånenummer:	12134198913	12133329259	12131978438
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016	2015
Rentesats:	1.36 %	1.36 %	1.36 %
Beregnet innfridd:	02.01.2045	10.08.2046	20.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	2 500 000	47 584 000
Lånesaldo 01.01:	3 702 688	2 299 749	42 796 573
Avdrag i perioden:	115 337	67 165	1 333 918
Lånesaldo 31.12:	3 587 351	2 232 584	41 462 655

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131978438	25	873 524	21 838 100
	7	873 523	6 114 661
	16	655 088	10 481 408
	8	378 561	3 028 488
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133329259	32	44 045	1 409 440
	16	39 914	638 624
	8	23 065	184 520
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134198913	32	75 577	2 418 464
	16	56 678	906 848
	8	32 753	262 024

Resultat og balanse med noter for Håpet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Håpet II Borettslag

Styreleder	Claude Rouget (sign.)	11.04.2021
Styremedlem	Jill Rigmor Abelsen Olsen (sign.)	11.04.2021
Styremedlem	Lise Iversen (sign.)	05.04.2021
Styremedlem	Maria Høiden (sign.)	10.04.2021
Styremedlem	Magnus Andersson (sign.)	23.03.2021

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Håpet II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Håpet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 15. april 2021
ERNST & YOUNG AS



Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Årsmelding 2020 for Håpet II Borettslag

Generelle opplysninger

Håpet II Borettslag, org.nr.950739592, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 56 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP0000746124. Ved skade, ta kontakt med styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

HMS: Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Håpet II Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Håpet II borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2020 er kr 2 321 898. Endring i disponible midler i 2020 er kr 799 425. Totale disponible midler pr 31.12.2020 er kr 2 137 499.

I tillegg har boligselskapet kr 28 207 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

- Styreleder Claude Rouget (valgt for perioden 2019 - 2021)
- Styremedlem Jill Rigmor Abelsen Olsen (valgt for perioden 2019 - 2021)
- Styremedlem Maria Høiden (valgt for perioden 2019 - 2021)
- Styremedlem Lise Iversen (valgt for perioden 2020 - 2022)
- Styremedlem Magnus Andersson (valgt for perioden 2020 - 2022)
- Varamedlem Jostein Kjærandsen (valgt for perioden 2020 - 2021)
- Varamedlem Carina Hansen (valgt for perioden 2020 - 2021)
- Varamedlem Trine Karlsen (valgt for perioden 2020 - 2021)

Styrets arbeid i 2020

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter hvor 66 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2020-2021 arbeidet med følgende:

- **Lekeplass og grill/bålplassen** på fellesarealet ble ferdig bygd, malt og tatt i bruk sommeren og høsten 2020. Det er blitt en fin plass, som er i flittig bruk av småbarnsforeldre.
- **Drenering bak rekkehusene** på Rypevegen: det ble anskaffet pristilbud fra to lokale entreprenører, men arbeidet som skulle settes i gang, ble stoppet av styreleder etter at han kom tilbake fra nesten et år i utlandet. Styreleder ville ikke starte drenering uten at vi fikk på plass en prosjektleder. Dette tok lengre tid enn

antatt, og da vi hadde en prosjektleder, var årstida ikke lenger gunstig for å starte graving og drenering. (Se ellers under styrets planer i 2021)

- **Oppfølging av våre reklamasjoner til PEAB:** styret har hatt to møter med advokat Pleym om reklamasjoner. Saken er ikke avsluttet, men de forskjellige aktørene kaster ansvar på hverandre. Vi er imidlertid fornøyd med bistand vi får fra advokat Harald Pleym i denne saken.
- **Søppelskur for rekkehusene:** fire skur ble installert for rekkene på Stærvegen. Det har vært samtaler med både Tromsø kommune, Remiks og brøytemann Kurt Sandnes om plassering av skurene, slik at alle fikk sine behov og ønsker oppfylt. På Rypevegen er det ikke mulig å plassere slike skur: det er ikke plass til dem pga grøfta langs veien.
- **Vannsjekk i alle boenheter:** målet med vannsjekken var både å sikre en god kvalitet på boligene og få på sikt en rabatt på forsikringen. Når alt som er påpekt i vannsjekkrapportene er utbedret, vil vi få 10% rabatt på forsikringen, samt refusjon av halve kostnaden på selve vannsjekken. Det var bare relativt småting som måtte forbedres, samt en del varmtvannstanker som er mer enn 20 år gamle og som derfor bør byttes. Dette blir gjort på borettslagets kostnad (ifølge våre vedtekter) i løpet av 2021.
- **Kontroll av brannsløkkerutstyr:** siste kontroll skjedde i 2016, og bør foretas hvert femte år. Det ble en runde i februar 2021, og det må tas en runde til i løpet av våren for de som av ymse årsaker ikke har levert sin brannsløkker til kontroll i februar.
- **Bytte av pipeviftene på blokken:** det har vært omfattende problem i mars-april med de gamle pipeviftene på taket av blokken. Til slutt valgte styret å erstatte alle fire pipeviftene med nye, som er levert med automatisk styring. Det blir en kostnad på ca. kr.100 000 (jobben er ikke ferdig og dermed ikke fakturert) for en investering på 15-20 år.
- **Plussplan og BevarHMS:** styret fortsetter med opplæringen i og bruk av vedlikeholdssystemet Plussplan og HMS-verktøyet BevarHMS, som vi skrev kontrakt om i 2019.
- **Styrelederforum på Håpet:** vårt borettslag har vært representert på to møter som styreledere for Måsevegen borettslag og Olsgård III borettslag har tatt initiativ til våren 2020. Møtene er uformelle og uten forpliktelser for de deltagende styreledere, men det viser seg at de svært nyttige når det gjelder utveksling av informasjon, råd og tips og deling av erfaringer. Borettslagene på Håpet har samme alder (alle startet i 1969-1970) og har jo de samme utfordringer.

Styrets planer i 2021

Styret planlegger i 2021:

- Avslutte oppfølging av vannsjekken 2020
- Sette i gang arbeidet med drenering og avslutte det før vinteren 2021
- Utbedre lekkasjene under terrassene til rekkehusene på Rypevegen
- Utbedre pipene i blokken etter pålegg i april 2021 fra Tromsø brann og redning KF
- Fortsette med HMS-arbeidet med utgangspunkt i BevarHMS
- Bytte nøkkelsystem for blokken (det er over 40 år gammel og Trio Ving truer om å slutte å kopiere nøkler)
- Bytte ringeklokkene i blokkene (fra 1995) i forbindelse med nytt nøkkelsystem
- Lage et aktuelt informasjonsskriv for nye beboere/andelseiere for å erstatte den utdaterte infopermen fra 1999
- Nye søppelskur for blokkene (tilsvarende de som står på Stærvegen)
- Få gressklipprobotene i funksjon (avhengig av at dreneringen er ferdig)
- Utrede en eventuell sykkelgarasje for blokken (på fellesarealet nord for blokken)

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2021