

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Torsdag 09.05.2019 - kl. 18:00

Sted: Byåsen videregående skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- * Valg av møteleder
- * Valg av sekretær
- * Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- * Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
- * Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2018

- * Godkjenning av regnskap
- * Disponering av resultat
- * Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2018

Kravet til styret om å avlegge årsberetning som en del av regnskapet er bortfalt ved endring av regnskapsloven av 01.01.2018. Styret velger likevel å avgi en årsmelding for å gi eierne informasjon om styrets arbeid igjennom året.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2018-2019 .

Godtgjørelse til styret for perioden er på kr 499.100,-, som er etter budsjett.

Itillegg har styret ett forslag til kr 50.000,- til Bomiljøgruppa, som disponeres til bomiljøtiltak.

Godtgjørelse til valgkomitee kr 12.000,-.

Godtgjørelse til varamedlemmer kr 7.500,- som fordeles etter oppmøte på styremøtene og kontordager.

Totalt utgjør godtgjørelse til fordeling er kr 569.100,-.

5. Saker fra styret

5.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning)

IN-ordningen gir deg som andelseier mulighet for å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden knyttet til din andel. En nedbetaling vil gi direkte reduksjon på felleskostnadene i form av lavere renter og avdrag. Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å tilrettelegge og etablere IN ordning hvis det er hensiktsmessig. Styret vil på bakgrunn av fullmakten, i samråd med forretningsfører og långiver utrede IN-ordningen for borettslaget. Hvis ordningen etableres, vil det sendes ut informasjon om dette til den enkelte andelseier.

TOBB vil ikke ta betalt av borettslaget for å håndtere IN ordningen. Andelseier må per tiden betale kr 938,- for opprettelse av avtale og kr 313,- for hver innbetaling, ved benyttelse av ordningen. Enkelte banker vil ta betalt for etablering ved oppstart og nedbetaling ved benyttelse av ordningen.

Alle nyetablerte borettslag i TOBB blir stiftet med IN-ordningen fordi kjøpere ønsker at dette skal være en mulighet.

5.2 Vedtektsendring

Styret foreslår at vedtektenes pkt 8-1, 1. ledd endres:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med like fem varamedlemmer.

til:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

6. Saker fra eierne

6.1 Nedgravde avfalls containere - forslag fra Torun Krangsås Vikan

"Er det vurdert løsninger for nedgravde avfallskonteinere for borettslaget? Opplever at dagens containere tar mye av sikten for både biler og myke trafikanter hvor de står, og det kan lett oppstå farlige situasjoner. Har nedgravde containere blitt vurdert tidligere, eventuelt er det noe styret kan se nærmere på?"

Forslag til vedtak fra beboer:

Generalforsamlingen vedtar at det etableres nedgravde containere i borettslaget. Styret gis myndighet til å utrede, finansiere og igangsette.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å utrede prosjektet. Innhente et tilbud fra Renholdsverket og utrede hvordan dette skal finansieres. Det vil deretter bli en sak for ekstraordinær generalforsamling, som styret innkaller til.

6.2 Salg av tomt - forslag fra Costel Dodoi

"I agenda under beboermøte den 28.3.2019 var en av sakene var salg av tomt til TOBB.

Møte var ført av styremedlem Berit Lurfald som til daglig jobber i TOBB. Lurfald er inhabil og kan ikke være med på å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller å ta avgjørelse i en sak som dette.

Med salg av tomt avvikles 20 stk garasjer, 4 ladestasjoner for el-bil, gjesteparkeringsplassen med ca 80 p plasser også vaktmesterboden. Det hjelper ikke så mye at det er satt i gang utvidelse av p-plassen med 100 nye som koster borettslaget 6,5 mil pluss kr 500.000 per trafo. Ny vaktmesterbod nedenfor Waldemar Aunes veg vil koste etter tidligere undersøkelser 6 millioner kr om jeg ikke tar feil.

Dette til sammen vil gi borettslaget en kostnad på over 12 millioner på noe som vi allerede har. Hvor blir det gevinsten for salg?

Det blir nevnt av Lurfald at det skal ligge en intensjonsavtale for kjøp med TOBB noe som ble avkreftet.

Om den tomten skal likevel settes på salg bør gjøres etter markedspris og på åpent marked for borettslagets beste. Min mening i dette er at tomten BØR ikke selges, men i stedet fornyes for eksempel med flere p-plasser, garasjer, litt kunst for å gi bedre inntrykk."

Styrets innstilling: Styret jobber med et forslag om bruk av gevinst ved et eventuelt tomtsalg, da forutsetningene for det opprinnelige vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling fra 2016 er endret. Vedtaket om bygging av parkeringshus ble stoppet av Trondheim kommune.
Styret har sammen med utbygger TOBB, jobbet med ulike scenario, og har i den forbindelse sendt ny søknad om BFU til Skatteetaten med forespørsel om skattefritak. Denne har ikke styret mottatt svar på enda. Styret vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling, så snart styret har med informasjon vedrørende skattefritak, og vil da presentere ett forslag som beboerne kan stemme over.

6.3 Utvidelse av parkeringsplasser og etablering av el-stikk - forslag fra Costel Dodoi

"I agenda under beboermøte den 28.3.2019 var en av det sakene var utvidelse av parkeringsplasser med inntil 100 stk. og at styret vil gjennomføre prosjektet uten generalforsamlingsvedtak. Vi snakker her om å bruke over 6,5 millioner kroner uten at andelseiere har noe å si, men saken blir tatt på ett info møte hvor oppmøtte var ganske lavt og det fleste ble tatt på senga.

Det ble sagt at det ble gjort grundig undersøkelser i forbindelse med tildeling av oppdrag men det blir ikke presentert beboerne noe av prosessen.

Jeg som veldig mange ser behovet for utvidelse av parkeringsplasser men fordi vi snakker om så store beløp krever jeg at styre presenterer anbudsprosessen."

Styrets innstilling: Styret vil orientere om anbudsprosessen.

6.4 Deltagelse av advokat Herrem under generalforsamlingen - forslag fra Costel Dodoi

"Under infomøte den 28.03.2019 ett av spørsmålene var å få advokat Herrem til stede under generalforsamlingen.

Svaret fra Lerfald var at det blir dyrt å betal en advokat, og svar på spørsmål kan gis av styret. Borettslaget har råd til advokatregning når selv starter et prosjekt på 6,5 millioner.

I et så stort borettslag som vårt med 560 andelseiere er veldig mange oppegående, flinke beboere som vil involvere seg for borettslagets beste, men vi må har råd til å betale en advokat som kan svare upartisk på spørsmål slik at alt vil gå riktig for seg.

Jeg krever at styret leier inn advokat Herrem under får generalforsamling den 9.5.2019."

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å binde seg opp mot å ha en fast advokat tilstede på hver generalforsamling.
Styret ber generalforsamlingen om muligheten til å vurdere advokatbistand til de saker hvor bistand er nødvendig. Og da muligheten til å velge advokat til det formålet.

6.5 Felling av trær - forslag fra Hanne Elisabeth Strøm

Det er bak blokk 6 og 8 og 10 svært tett veggitasjon tett inn til blokkene. Det er spesielt sjenerende for de som har balkongen sine ut mot dalen (blokk 8). Pollen fra trær (her snakker vi mengder) havner rett inn på balkongen og skaper problemer for de med pollenallergier. Samtidig har trær fått voksne seg svært høye slik at det tar både lys hele året, samt sol på sommeren. Dette er sjenerende og reduserer trivselen til beboerne. Jeg har tidligere bedt om at dette blir tatt opp i styret om at trær bør kappes, men har kun fått til svar at det koster penger. Selvfølgelig koster dette penger, men skal det gå på bekostning av trivsel til beboere?

Forslag til vedtak: Styret undersøker muligheten til å felle trær.

6.6 Vedlikehold av bygningene m.m. - forslag fra Heidi Hjorthdal og Per Magnus Hjortdal

Saksvedlegg følger bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling: Styret vil ta en gjennomgang av vedlikeholdsplanen på generalforsamlingen.

7. Valg

Styreleder for 2 år, ved særskilt valg	på valg: Orhan Kreso
2 styremedlemmer for 2 år	på valg: Frank Hokstad Berit Lerfald
4 varamedlemmer for 1 år	på valg: Torgrim Vårum Håvard Petterson Are halvorsen Asle Jorhøy
2 medlemmer til valgkomite for 2 år	på valg: Terje Øyangen Geir Hegge

5 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt i innkallingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Trondheim 23.4.19
Selsbakkhøgda Borettslag

Styret

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Felleskostnader		19 481 796	18 551 508	19 479 415	20 455 886
Leieinntekter garasjer		283 692	284 702	285 000	342 000
Tillegg kabel-TV/Internett		2 728 320	2 526 720	2 728 320	2 761 900
Andre tillegg	8	967 680	913 920	967 680	1 008 000
Andre driftsinntekter	9	1 310 876	719 792	700 500	1 104 100
Sum driftsinntekter		24 772 364	22 996 642	24 160 915	25 671 886
Driftskostnader					
Personalkostnader	10	-1 720 951	-1 888 583	-1 885 395	-1 903 055
Styrehonorar	11	-499 100	-483 700	-488 300	-499 100
Forretningsførerhonorar		-472 968	-457 416	-473 000	-473 000
Eksterne honorar	12	-205 589	-196 898	-243 000	-208 000
Avskrivninger	18	-80 621	-61 622	-66 900	-82 496
Kontingent boligbyggelag		-201 900	-186 480	-200 000	-201 900
Drifts- og serviceavtaler	13	-1 373 029	-1 084 349	-1 008 600	-1 124 800
Løpende vedlikehold	14	-1 775 762	-3 989 915	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	15	-1 796 020	-5 779 854	-2 000 000	-82 552 800
Kabel-TV/Internett		-2 682 815	-2 628 008	-2 728 320	-2 794 800
Forsikring		-1 209 657	-1 110 423	-1 210 000	-1 296 800
Kommunale avgifter		-3 535 882	-3 447 166	-3 500 000	-3 600 000
Eiendomsavgifter		-2 177 436	-2 070 465	-2 500 000	-2 250 000
Felles energi		-685 631	-474 982	-400 000	-500 000
Andre driftsutgifter	16	-754 976	-763 938	-857 800	-794 800
Sum driftskostnader		-19 172 338	-24 623 801	-19 561 315	-100 281 551
DRIFTSRESULTAT		5 600 026	-1 627 159	4 599 600	-74 609 665
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		176 211	117 513	30 000	20 000
Finanskostnader		-1 564 689	-1 583 297	-1 856 000	-4 984 000
Netto finansposter		-1 388 478	-1 465 784	-1 826 000	-4 964 000
Ordinært resultat før skatt		4 211 548	-3 092 943	2 773 600	-79 573 665
Ordinært resultat etter skatt		4 211 548	-3 092 943	2 773 600	-79 573 665
ÅRSRESULTAT	1, 5	4 211 548	-3 092 943	2 773 600	-79 573 665
Disponering av totalresultat:		4 211 548	-3 092 943	2 773 600	-79 573 665
Overført til annen egenkapital		4 211 548	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-3 092 943	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 18	179 128 599	179 128 599
Maskiner	18	126 121	52 245
Andre anleggsmidler	18	2 949 807	3 001 179
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	4	64 288	64 288
Sum anleggsmidler		182 268 815	182 246 311
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		1 149 016	1 066 781
Kundefordringer	3	87 321	117 984
Andre fordringer	3	20 572	18 636
Mellomregning BBL Finans	3	240 846	177 036
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	4 385 002	3 750 413
Sum omløpsmidler		5 882 757	5 130 850
SUM EIENDELER		188 151 572	187 377 161

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	84 748 681	80 537 133
Sum egenkapital		84 804 681	80 593 133
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 17	87 080 657	89 773 828
Borettsinnskudd	6, 7	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	6, 7	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		100 922 187	103 615 358
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		264 588	276 424
Leverandørgjeld		1 782 512	2 456 368
Skyldig off. myndigheter		107 016	129 023
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		140 653	149 236
Påløpte renter		9 319	10 476
Påløpte kostnader		74 337	125 330
Annen kortsiktig gjeld		46 280	21 813
Sum kortsiktig gjeld		2 424 704	3 168 670
Sum gjeld		103 346 891	106 784 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 151 572	187 377 161
Pantstillelser	7	100 589 187	103 282 358

Sted: _____, dato: _____

Orhan Kreso
Leder

Anne Kristin Skar
Styremedlem

Frank Hokstad
Styremedlem

Berit Nilssen Lurfald
Styremedlem

Øyvind Jensen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2018	2017
Disponible midler 01.01	1 962 180	7 464 978
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 211 548	-3 092 943
Tilbakeført avskrivning	80 621	61 622
Tilgang av anleggsmidler	-103 125	-52 495
Avdrag lån	-2 693 171	-2 457 553
Overført øremerkede midler	0	38 571
Årets endring i disponible midler	1 495 873	-5 502 798
Disponible midler i periodens slutt	3 458 053	1 962 180
Årets innskudd andre øremerkede midler	0	-38 571
Totale midler justert for langsiktige avsetninger	3 458 053	1 962 180

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2018	2017
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	42 754	54 668
Bankinnskudd	4 342 248	3 695 745
Sum bankinnskudd	4 385 002	3 750 413

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 4 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2018	2017
Langsiktige fordringer	64 288	64 288

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 5 - EGENKAPITAL**2018**

SUM EGENKAPITAL 01.01	80 593 133
Andelskapital 01.01	56 000
Andelskapital 31.12	56 000
Annen egenkapital 01.01	80 537 133
Årets resultat	4 211 548
Annen egenkapital 31.12	84 748 681
SUM EGENKAPITAL 31.12	84 804 681

Andelskapitalen er kr 56 000,- fordelt på 560 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 6 - INNSKUDD**2018****2017**

Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

Note 7 - PANTSTILLELSER**2018**

Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	179 128 599
Restgjeld 31.12	100 922 187

Pålydende pantstillelser var 105 040 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 8 - ANDRE TILLEGGSSINNTEKTER**2018****2017**

Andre tillegg		
Vakthold	167 975	168 000
Tillegg Vasking	799 705	745 920
Sum andre tillegg	967 680	913 920

Note 9 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2018	2017
Strømvagift eluttak	430 773	415 648
Inntekt parkering	1 590	0
Salg anleggsmidler	30 000	0
Tilskudd	500 000	0
Andre leieinntekter	148 950	132 800
Ekstrainnbetaling	17 000	0
Forliksoppgjør	27 996	0
Inntekt brøyting/strøing	90 000	0
Utleie av utstyr og areal	31 827	0
Viderefakturering	28 740	0
Viderefakturering energi, strøm	4 000	0
Andre driftsinntekter	0	171 345
Sum andre inntekter	1 310 876	719 792

Note 10 - PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Lønn	1 074 210	1 051 601
Arbeidsgiveravgift	275 097	293 806
Feriepenger	140 653	149 236
Pensjonskostnader	97 536	130 971
AFP-premie	16 681	22 621
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	9 153	9 011
Telefongodtgjørelse	4 688	400
Reisekostnader	2 173	8 609
Andre lønnskostnader	100 760	222 328
Sum personalkostnader	1 720 951	1 888 583

Samlet antall årsverk: 2,37.

Obligatorisk tjenstepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenstepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 11 - STYREHONORAR

	2018	2017
Styrehonorar	499 100	483 700

Note 12 - EKSTERNE HONORARER

	2018	2017
Revisjonshonorar (inkl. mva)	37 750	65 234
Fakturerte tjenester	86 199	83 257
Juridisk rådgivning	55 781	31 219
Andre konsulenttjenester	25 859	17 188
Sum eksterne honorarer	205 589	196 898

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Juridisk rådgivning. Immer Advokat AS 44 531 kr, TOBBs advokatkontor 11 250 kr. Timepriser: Immer Advokat AS 3 125 kr, TOBBs advokatkontor 1 875 kr.

Note 13 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2018	2017
Vedlikeholdsplan	140 000	41 166
Avtale om sekretærtjenester	85 140	82 332
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	68 580	66 336
Andre administrasjonsavtaler	54 864	53 076
Avtale om vintervedlikehold	24 111	0
Avtale om renholdstjenester	882 409	841 439
Avtale om vakt- og sikringstjenester	35 615	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	21 233	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	45 875	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	15 203	0
Sum drifts- og serviceavtaler	1 373 029	1 084 349

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, flere kategorier felleskostnader, lønn og hovednøkler.

Note 14 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2018	2017
Snekkerarbeid	54 725	52 720
Skadedyrbekjempelse	0	7 068
Vakthold	100 064	211 515
Lekeplasser	13 750	0
Flaskeleie, fylling m.m.	4 645	4 828
Rørleggerarbeid	163 678	306 429
Malearbeid og -utstyr	32 257	15 401
Elektrikerarbeid	250 377	51 173
Dør og vinduer	53 308	77 212
Feiing areal/tømt sandfang	2 807	13 079
Takarbeid	2 788	3 100
Blikkenslagerarbeid	114 634	56 913
Murerarbeid	0	50 380
Piper	2 591	1 637 054
Snøbrøyting, sandstrøing	77 130	77 723
Asfaltering	19 969	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	56 251	624 550
Heisanlegg	2 393	0
Ventilasjon	367 550	1 000
Egenandeler, differanser skader	56 000	162 000
Forsikringskade	50 066	33 575
Skadeforebyggende tiltak	4 438	5 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	172 736	183 574
Renholdartikler/renhold	13 904	0
Forbruksmateriell	87 991	103 694
Nøkler, lås	29 944	13 908
Brannsikring	0	282 800
Balkong/veranda/terrasser	0	6 875
Fasade	24 844	0
Leie stillas/maskiner	16 925	8 347
Sum vedlikehold	1 775 762	3 989 915

Note 15 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2018	2017
Snekkerarbeid	601 419	0
Malearbeid og -utstyr	368 178	0
Elektrikerarbeid	109 329	0
Blikkenslagerarbeid	0	350 000
Grunnarbeid	67 018	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	613 029	0
Balkong/veranda/terrasser	37 048	0
Utbedring vakt og sikring	0	5 429 132
Prosjektvedlikehold	0	722
Sum periodisk vedlikehold	1 796 020	5 779 854

Note 16 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2018	2017
Utgifter lokaler	30 222	6 751
Leiekostnader	192 538	215 096
Verktøy, driftsmateriell, inventar	170 916	129 284
Kontorrekvisita, trykksaker	21 799	13 081
Telefon og porto	26 623	31 461
Drift maskiner	184 372	200 986
Gaver	1 000	5 377
Kostnader vedr. styrearbeid	1 994	6 141
Generalforsamling/års møte	7 950	3 000
Kurskostnader	29 000	52 150
Bankgebyrer	11 263	14 656
Andre gebyrer	1 533	2 311
Tilskudd bomiljø	26 448	50 742
Domene/hjemmeside/internett	0	5 732
Dagligvarer	17 101	12 363
Julebord/ styresamling	30 572	0
Servering dugnad	582	0
Operasjon dagsverk	500	0
Medlemskontingent	563	0
Andre kostnader	0	11 006
Sum andre driftsutgifter	754 976	763 938

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Selsbakkhøgda Borettslag	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Internt garasje lån		
Låne nummer:	garasje	90517274223	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2013	2001
Rentesats:	1.8 %	1.8 %	1.673 %
Betingelser:	Internt garasje lån	3 mnd NIBOR + margin 0,75	Fast rente til 01.03.20
Beregnet innfridd:	31.12.2018	30.03.2048	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	721 267	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	710 936	87 289 313	2 484 515
Avdrag i perioden:	710 936	2 418 803	274 368
Lånesaldo 31.12:	0	84 870 510	2 210 147
Saldo 5 år frem i tid:	0	73 321 291	767 586

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	4 396	747 320
	85	4 204	357 340
	110	3 957	435 270
	55	3 791	208 505
	102	3 437	350 574
	15	3 159	47 385
	23	2 777	63 871
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517274223	170	168 802	28 696 340
	85	161 419	13 720 615
	110	151 940	16 713 400
	55	145 560	8 005 800
	102	131 979	13 461 858
	15	121 315	1 819 725
	23	106 641	2 452 743

Note 18 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	3 079 479	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	103 125	0	0
Årets avgang :	0	0	0	123 625	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	3 058 979	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	3 056 482	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	126 122	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	29 249	0	0
Antatt levetid i år :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 254 268	0	142 646 397
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 254 268	0	142 646 397
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	15 557	100 712	1 186 963	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	36 300	0	67 305	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	46 187	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	565 261	1 897 482
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	565 261	1 897 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 897 482
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	565 261	0
Antatt levetid i år :		5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selsbakkhøgda Borettslag' årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2018• Resultatregnskap for 2018• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene,

alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Trondheim, 3. april 2019

BDO AS



Steinar Skjetne
statsautorisert revisor

Årsmelding 2018 for Selsbakkhøgda Borettslag

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2018. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Orhan Kreso
Styremedlem, Berit Nilssen Lerfald
Styremedlem, Anne Kristin Skar
Styremedlem, Øyvind Jensen
Styremedlem, Frank Hokstad
Varamedlem, Torgrim Wårum
Varamedlem, Håvard Petterson
Varamedlem, Are Halvorsen
Varamedlem, Asle Jordhøy

Styrets arbeid i 2018

Det er avholdt 15 styremøter, og ett infomøte.

Det er også endret kontortid fra hver torsdag, til første torsdag i hver måned. Styret ser at det ikke er behov for å ha kontordag så ofte som tidligere.

Det er utført asfaltering i store deler av Waldemar Aunesvei.

Det er utført vetilasjonsrens av alle luftekanaler.

Det ble utført vedlikeholdsarbeid av flisene på alle inngangspartier.

Det er utført dreneringsarbeid i Selsbakkveien 48 og 50. Ferdigstilles våren 2019.

Styret har søkt om midler for å restaurere Grendahuset. Tilskudd ble på kr 500.000,- og hele Grendahuset er nå malt utvendig og innvendig. Det ble etablert varmpumper for å gi en besparelse på strømutgiftene.

Det er inngått avtale om vedlikeholdsplan med TOBB, som gir styret oversikt over fremtidige vedlikeholdskostnader. Planen vil bli presentert på årets generalforsamling.

For å ivareta styrets plikt om HMS, er det inngått avtale om HMS portal som skal være i kontinuerlig drift for vaktmester og styret. Denne vil sørge for at styret følger lover og regler i forhold til sikkerhet.

Det er avholdt en vårdugnad, men veldig lavt oppmøte.

Det er igangsatt arbeid med hjemmeside for borettslaget, som vil gi beboerne en bedre oversikt over det som skjer i borettslaget.

Styret har også hatt en pågående sak vedrørende tomtesalg. Saken er fremdeles pågående.

Bo og miljøgruppen arrangerte julegrantenning for barn og voksne. Godt oppmøte.

Det ble avholdt musikalsk sommerfest med Rolling Tones. Salg av lodd, kaker og kaffe ble gjort av musikken, som også fikk omsetningen.

Av investeringer er det kjøpt inn en ny frontkost til arbeidsmaskin, for å kunne kost opp strøsand.

Styret gjør beboerne oppmerksom på at borettslaget har fiskekort i Nidelven, som har vært mye brukt. Dette er en gode for beboerne, og fiskekort kan lånes gratis ved henvendelse til vaktmesterne.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2019

SAK 2. ETTERISOLERING I YTTERVEGGER.

Vi bor i 1 etasje og har virkelig stort kulderas både fra vindu og fra yttervegg. Isolasjon i yttervegg er et tiltak som Selsbakkhøgda Borettslag skal sørge for.

Vi forventer at det gjøres målinger på hvor tykt er nå egentlig denne isoleringen rundt ytterveggen, og gjøre oppbøtende tiltak umiddelbart fremover.

Jeg kjenner ikke til at øvrige etasjer har tilsvarende problematikk. Det er spesielt kjøkkenvegg og delvis også stuevegg jeg nå snakker om.

1. VINDUER. Hvor gamle er nå egentlig disse?

Jeg har bodd her siden 2004-2006, og da var ikke vinduene helt nye. Vi snakker her om nærmere 15 år. Det skulle da tilsi at vinduene kanskje er moden for utskiftning?

2. ETTERISOLERING i yttervegger må gjøres umiddelbart. I alle fall i de leilighetene der man åpenbart ser at man har alldeles for lite ytre isolasjonsmateriale.

3. PRISING på husleie er noe rimeligere, men dette er jo helt umulig å forsvare økonomisk. De få hundrelappene monner ikke de vinterene hvor det kommer ned under minus 8 grader. Da sliter i alle fall undertegnede med å klare å få temperaturene opp over 17-19 grader. MEGET hustrig kan jeg trygt si.

De ytre platene på blokka er ikke vanskelig å bytte ut for å legge inn mere isolasjonsmateriell. Såvidt meg bekjent er dette også gjort på enkelte av ytterveggene på endeplatene.

Fra Heidi Hjortdal

SAK TIL GENERALFORSAMLING SELSBAKKHØGDA BL 2019

- 1) ETABLERING AV NYTT VAKTMESTERANLEGG – SUBSIDIÆRT RENOVERE DAGENS ANLEGG
Vi gjør herved BL ved Styret oppmerksom på at vi er kjent med at BL per i dag bryter med Arbeidsmiljølovens bestemmelser sett i forhold til at det ikke er etablert dusjanlegg i dagens Vaktmesteranlegg. Dette er ikke holdbart på noen som helst måte.
Dagens vaktmesteranlegg er gått ut på dato for mange år siden.
Vaktmestergarasjen har fortsatt ikke dusj, med muligheter for å spyle av seg ved eventuelle kjemiske lekkasjer som de i sitt arbeid er nødt til å håndtere.

Hvorfor er det fortsatt ikke avklart HVOR vaktmestergarasjen skal plasseres dersom tomten i Alette Beyers veg blir solgt?

Her er det noe med tingenes rekkefølge. Vaktmestrene er BL sine ansatte.

Prinsipielt må man FØRST sørge for BL egne ansatte sin arbeidshverdag, før man går videre med eventuelle andre utbyggingsplaner og /eller salgsplaner.

Ønsker virkelig Styret i BL å skape stor usikkerhet for oss som beboere?

Og ønsker virkelig styret i BL å skape stor uro og usikkerhet for BL sine ansatte?

SAKER VEDTATT PÅ TIDLIGERE GENERALFORSAMLINGER I SELSBAKKHØGDA BL SOM IKKE ER FULGT OPP AV STYRET I BL.

GENERALFORSAMLING 2018 – SAK 7 FRA AGNAR ALMENNING

Dårlig belysning i kjellerboder.

VEDTAK: Generalforsamlingen pålegger styret å utrede behovet for tilstrekkelig belysning i kjellerboder. Gjennomføring av eventuelt vedtak om utbedring vil bli på ekstraordinær Generalforsamling høsten 2018.

SAK: Hvorfor ble det ikke gjennomført Ekstraordinær Generalforsamling høsten 2018 slik at denne saken som er pålagt styret i BL å følge opp gjennom Generalforsamlingsvedtak? Det holder IKKE at dette faller inn under den generelle Vedlikeholdsplanen som er under utarbeidelse!

GENERALFORSAMLING MAI 2014 - sak 6. Etablering av Handikap P-plasser i BL

Vedtak: Styret arbeider med å få etablert flere Handikap plasser.

Hva skjer egentlig her? Det er meget viktig at man legger til rette for Handikap plasser plassert nærmest mulig inngangene litt overalt i BL.

Man starter med Handikap P-plasser nærmest mulig de beboere som per i dag trenger det. Etter dette må man bygge noen litt her og der. Det bør være en enkel prosess å få plasser nærmest mulig der de som faktisk trenger slik tilrettelegging til enhver tid får dette dekket når vi har såpass store arealer.

Vedlegg sak 7.

Valgkomiteen 2019:

Terje Øyangen, Selsbakkveien 46 A
Geir Hegge, Selsbakkveien 46 B
Asbjørn Bakås, Selsbakkveien 38 C

Trondheim 01.04.2019

Valgkomiteens innstilling til valget 2019

Etter våre notater er følgende på valg:

* 1 leder for 2 år, særskilt på valg: Orhan Kreso

Orhan Kreso ønsker ikke å stille til gjenvalg i år og valgkomiteen takker Orhan for den flotte jobben han har gjort i alle de årene i styret for borettslaget.

Vår nye kandidat til styreleder blir da: Per Magnus Heggland.
Waldemar Aunes vei 13c tlf: 47865290

* 2 styremedlemmer for 2 år på valg: Frank Hokstad
Berit Lurfald

Frank Hokstad og Berit Lurfald ønsker å stille videre som kandidater og de blir også valgkomiteens innstilling.

* 4 varamedlemmer for 1 år på valg: Torgrim Vårum
Håvard Petterson
Are Halvorsen
Asle Jordhøy

Torgrim Vårum og Are Halvorsen har takket ja til å stille videre som kandidater som varamedlemmer og disse to blir også valgkomiteens innstilling.

Håvard Petterson og Asle Jordhøy stiller ikke til gjenvalg.
Det kommer forslag på generalforsamling om å ha kun 2 varamedlemmer og vi velger å følge dette.

* 2 medlemmer til valgkomiteen for 2 år på valg Terje Øyangen
Geir Hegge

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen