

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Tirsdag 09.05.2023 - kl. 18:00

Sted: Byåsen videregående skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2022

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

Se vedlegg.

3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Det er budsjettet med et styrehonorar på kr. 664 180,-. Av disse var kr. 22 000,- tiltenkt valgkomitèen.

Forslag til godtgjørelse til styret for perioden 2022 - 2023: kr. 642 180,-.

Forslag til godtgjørelse til valgkomitè: kr. 22 000,-.

5. Saker fra andelseierne

5.1 El-sykkelparkering

Vi har nylig flyttet inn i leiligheten vår i borettslaget og vi har ikke noe sikkert sted å parkere el-syklene og lastesykkelen vår trygt. Vi har satt navnene våre på ventelisten for en garasje, men siden vi ikke eier en bil, tror vi det ikke er særlig praktisk, økonomisk eller effektiv bruk av plass å leie en hel garasje for syklene.

Saken er meldt inn av Elaine Rebecca Holmes.

Forslag til vedtak: Kan du bygge en sikker sykkelparkering eller bygning for el-sykler med ladepunkter inne og med nok plass til lastesykler. Dette vil redusere tyveri og få flere til å sykle. Dette bør vies samme grad av oppmerksomhet som å installere elektriske ladepunkter for biler.

Styrets innstilling: Vi ikke har tid og ressurser til å prioritere dette nå. Saken er påbegynt, men ikke avsluttet på grunn av andre tidskrevende og kostbare prosjekt.

5.2 Manglende informasjon og dårlig kommunikasjon fra styret til beboere

Gjennom det siste året har informasjonsplikten fra styret til beboere vært kritikkverdig. Det vises blant annet til saksbehandlingen rundt utleie av Grendahuset.

I protokoll fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda BL 11. mai 2016, sak 7 står det at styret vil forsøke å avholde to beboermøter hvert år. Hvis dette hadde vært gjennomført, har vi som beboere fått en bedre informasjon på et tidligere tidspunkt sammenlignet med dagens praksis.

I løpet av de to siste årene har styret ikke overholdt sin informasjonsplikt. Det lille av informasjon som har kommet til beboere er via rykter, Facebook, borettslagets hjemmeside og kontordagene. Informasjonen har ikke kommet uoppfordret, men har måttet bli etterspurt. Et annet forhold som er kritikkverdig er at informasjonen som gis på de forskjellige plattformene ikke stemmer overens. Dette resulterer i at det blir tvil om hva som er riktige opplysninger og tilliten til styret som våre tillitsvalgte svekkes. Denne praksisen må endres, og saker som styret har til behandling som omhandler andelseiernes interesser skal kommuniseres til andelseierne uten unødig opphold.

Saken er meldt inn av Per Magnus Heggland.

Forslag til vedtak: Styret pålegges av generalforsamlingen å avholde to beboermøter i året. Et i oktober og et i februar hvert år.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget.

5.3 Ny vaktmestergarasje

Det foreslås med dette å bygge ny vaktmestergarasje i Selsbakkhøgda BL. Bakgrunnen for saken er at det er kjent at dagens bygning ikke møter dagens krav om blant annet Helse, Miljø og sikkerhet. Det har i flere år versert ulike planer for å bygge ny vaktmestergarasje uten at ny vaktmestergarasje har blitt etablert.

Bakgrunn:

Forslagsstillerne har nå vært på befaring i Valentinlyst BL, der de nylig har bygget ny vaktmestergarasje. Det ble gjort på Borettslagets tomt, og det ble benyttet helt ordinære tegninger samt at spill fra oljesøl med videre er ivaretatt. I den nye vaktmestergarasjen på Valentinlyst er det en garderobe, et toalettrom, samt dusj. Prislappen på det anlegget var rett i underkant av 5 millioner kroner. Vi gjør beboerne oppmerksom på at dagens Vaktmestergarasje her i Selsbakkhøgda mangler dusj. Dette medfører at dersom det søles med noe som er etsende eller skadelig, så har vaktmesterne ikke noen mulighet til å skylle av seg på forskriftsmessig måte. Med andre ord brytes Arbeidsmiljøloven hver eneste dag her i BL. Det er ikke greit at BL bryter norsk lov.

Saken er meldt inn av Heidi Falk Hjortdahl og Per Magnus Heggland

Forslag til vedtak: Styret pålegges å søke om byggetillatelse på Selsbakkhøgda BL sin egen tomt. Det forutsettes at oppstart på bygging av vaktmestergarasje blir i løpet av 2023/2024 og ikke senere enn 2024 (forutsatt at alle tillatelser er gitt fra kommunen). Vi pålegger styret å ta sitt arbeidsgiveransvar, med å sikre forsvarlige arbeidsforhold for våre ansatte.

Styrets innstilling: Styret jobber aktivt med planlegging av ny vaktmestergarasje og vi stiller oss bak forslaget til vedtak.

5.4 Utvidelse av åpningstider for utleie grendahuset

Forslår at man en gang i måneden kan åpne for at grendahuset kan leies ut til kl 02 på natten. Dermed vil man iallfall få en helg i måneden der man får inntekt på huset slik at det ikke går i minus. Dette vil også gi en forutsigbarhet for beboere som bor i nærheten av grendahuset. Man kan sette noen kriterier om at man streber etter å ha ro utenfor huset. Ikke lov med musikk og åpne vindu osv. Man kan stille krav om at de som leier selv stiller med en voksen person som har ansvar for å overholde orden og ro selv om de som leier er der lengre enn til kl 23. Regler bør utarbeides. Forslår utvidelse av leietid feks hver 3. helg i måneden eller noe tilsvarende.

Saken er meldt inn av Hanne Strøm.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Anniken Thomsen Tvervåg

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at Anniken Thomsen Tvervåg gjenvelges som styreleder for 2 år.

6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Kristin Gautvik
Kristian Malmedal Bersvendsen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at Kristin Gautvik gjenvelges som styremedlem for 2 år.

Markus Øien velges som nytt styremedlem for 2 år.

6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Anne Kristin Skar
Lilja Kristjansdottir

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at begge vara gjenvelges for 1 år.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Mari Dyrset
Hanne Strøm
Asbjørn Bakås
Harald Reitan

Forslag til vedtak: Valgkomiteen gjenvelges for 1 år.

6.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styrets medlemmer stiller som delegater.

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.

25.04.2023

Selsbakkhøgda Borettslag

Styret

Det vil avholdes et informasjonsmøte etter at generalforsamlingen er hevet. Info til dette ligger innkalt i innkallingen til generalforsamlingen.

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		23 231 988	22 122 900	23 230 784	24 856 940
Inntekter garasjer		354 237	354 600	345 000	345 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 981 440	3 037 440	3 037 400	3 161 600
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 312 224	1 686 761	1 118 900	1 152 200
Sum driftsinntekter		28 955 089	28 276 901	28 807 284	30 590 940
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 377 649	-2 208 836	-2 089 500	-2 238 800
Styrehonorar	4	-559 800	-539 800	-539 800	-664 180
Avskrivninger	5	-265 765	-42 349	-34 285	-335 804
Forretningsførerhonorar		-374 250	-396 014	-361 300	-758 365
Eksterne honorar	6	-360 035	-465 428	-169 400	-222 000
Kontingent boligbyggelag		-201 300	-221 100	-221 100	-201 300
Drifts- og serviceavtaler	7	-1 575 957	-1 274 081	-1 559 800	-1 188 600
Løpende vedlikehold	8	-1 245 796	-1 586 716	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	9	-4 163 852	-3 663 956	-15 117 000	-9 400 800
Elektroniske fellesavtaler		-2 939 923	-2 927 596	-3 037 500	-3 161 600
Forsikring	10	-999 522	-2 088 124	-1 710 200	-1 824 295
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 165 606	-4 193 220	-4 325 000	-4 560 000
Eiendomsavgifter		-2 915 697	-2 805 125	-2 887 800	-3 033 200
Energi, felles	11	-469 879	-587 063	-600 000	-650 000
Andre driftsutgifter	12	-1 513 537	-1 092 136	-675 200	-999 500
Sum driftskostnader		-23 128 566	-24 091 544	-35 327 885	-31 238 445
DRIFTSRESULTAT		5 826 523	4 185 357	-6 520 601	-647 504
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		225 356	184 075	10 000	210 000
Finanskostnader		-1 832 021	-856 217	-1 593 000	-3 384 067
Netto finansposter		-1 606 665	-672 142	-1 583 000	-3 174 067
Resultat før skattekostnad		4 219 858	3 513 215	-8 103 601	-3 821 572
ÅRSRESULTAT	13, 17	4 219 858	3 513 215	-8 103 601	-3 821 572
Disponering av totalresultat:		4 219 858	3 513 215	-8 103 601	-3 821 572
Overført til annen egenkapital		4 219 858	3 513 215	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 18	179 128 599	179 128 599
Maskiner	5	328 553	114 371
Andre anleggsmidler	5	8 962 939	2 874 468
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	14	393 125	467 768
Sum anleggsmidler		188 813 216	182 585 207
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	15	42 501	68 318
Periodiserte kostnader	15	1 317 246	873 936
Andre fordringer	15	26 052	1 868
Mellomregning Klare Finans	15	398 286	341 140
Opptjente renter	15	52 940	3 435
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	1 041 640	6 116 596
Sum omløpsmidler		2 878 666	7 405 293
SUM EIENDELER		191 691 882	189 990 500

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	99 055 110	94 835 252
Sum egenkapital		99 111 110	94 891 252
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	18, 19	74 574 504	77 932 660
Borettsinnskudd	18, 20	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	18, 20	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		88 416 034	91 774 190
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 362 185	2 472 096
Skyldig off. myndigheter		164 860	170 409
Forskudd kunder		427 968	390 237
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		148 596	174 957
Påløpte kostnader		11 179	56 909
Annen kortsiktig gjeld		49 950	60 450
Sum kortsiktig gjeld		4 164 738	3 325 058
Sum gjeld		92 580 772	95 099 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 691 882	189 990 500
Pantstillelser	18	88 083 034	91 441 190

Sted: _____, dato: _____

Anniken Thomsen Tvervåg
Leder

Kristin Gautvik
Styremedlem

Kristian Malmedal Bersvendsen
Styremedlem

Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem

Torggrim Wårum
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 om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen 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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett 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 Klare 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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Vakthold	168 000	168 000
Tillegg Vasking	907 200	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Strømvavgift eluttak	13 754	25 935
Inntekt parkering	848 637	781 788
Salg anleggsmidler	0	400 000
Tilskudd	100 000	173 125
Inntekt grendahus/bomiljøareal	96 400	82 850
Kompensasjon/erstatning	75 215	44 016
Inntekt brøyting/strøing	99 042	95 715
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	250	200
Utleie av utstyr og areal	70 526	47 431
Viderefakturering av tjenester	0	28 000
Salg fra Vippsløsning	8 400	7 701
Sum andre inntekter	1 312 224	1 686 761

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	1 338 249	1 455 124
Refusjoner	-509 580	0
Arbeidsgiveravgift	242 266	340 274
Feriepenger	138 197	174 957
Pensjonskostnader	81 735	91 090
AFP-premie	29 951	19 713
Reisekostnader	426	2 657
Andre lønnskostnader	77 610	125 021
Sum personalkostnader	1 377 649	2 208 836

Samlet antall årsverk: 2,72

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	559 800	539 800

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	1 555 643	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	292 313	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	1 847 955	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	1 519 402	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	328 554	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	78 131	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	1 270 390	0	142 646 397
Årets tilgang :	0	0	0	99 924	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	0	142 646 397
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	36 300	100 712	1 277 748	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	15 558	0	92 565	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	14 882	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

	Sjøpelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	565 261	1 897 482
Årets tilgang :	4 915 451	0	1 260 730
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 915 451	565 261	3 158 212
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 481	0	2 044 567
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 894 970	565 261	1 113 644
Årets avskrivninger :	20 481	0	147 085
Antatt levetid i år :	20		5

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger er anskaffet i år 1965.

Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	22 344	17 500
Fakturerte tjenester	63 984	177 115
Juridisk rådgivning	250 707	263 181
Teknisk rådgivning	23 000	7 631
Sum eksterne honorarer	360 035	465 428

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder sporadiske utlønninger, bistand ifbm. utvidelse av borettslag, oppbevaring av el-tegninger samt div. andre honorar.

Juridiske tjenester gjelder bistand fra Ernst & Young Advokatfirma AS.

Teknisk rådgivning gjelder diverse rådgivning og prosjektering fra ingeniører i TOBB.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	19 497	18 600
Avtale om sekretærtjenester	85 527	82 555
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	79 518	76 753
Avtale om HMS-tjenester	43 825	42 549
Andre administrasjonsavtaler	33 849	46 979
Avtale om vaktmestertjenester	11 250	0
Avtale om renholdstjenester	853 490	848 321
Avtale om vakt- og sikringstjenester	207 941	133 699
Avtale om skadedyrbekjempelse	10 616	7 750
Avtale om parkeringskontroll	51 943	16 875
Avtale om kontroll av el-anlegg	94 500	0
Avtale om adgangskontroll og dører	84 000	0
Sum drifts- og serviceavtaler	1 575 957	1 274 081

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, lønn og personal samt e-postkonto.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	47 208	51 345
Skadedyrbekjempelse	16 625	0
Lekeplasser	7 275	41 332
Veger, gater og park.plasser	7 680	0
Flaskeleie, fylling m.m.	5 704	5 319
Rørleggerarbeid	393 507	356 993
Malearbeid og -utstyr	20 638	92 854
Elektrikerarbeid	133 523	339 034
Dør og vinduer	90 470	75 139
Feiing areal/tømt sandfang	5 300	14 350
Takarbeid	0	13 900
Blikkenslagerarbeid	0	20 138
Murerarbeid	0	7 140
Gjerde og områdesikring	0	8 868
Grunnarbeid	47 125	0
Pukk	3 011	5 054
Snøbrøyting, sandstrøing	74 523	26 252
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	22 824	49 644
Garasjeanlegg	6 302	2 969
Vaskerianlegg	0	3 013
Egenandeler, differanser skader	67 000	50 276
Avfallstømming/søppelsuganlegg	127 061	117 252
Renholdartikler/renhold	20 771	23 641
Forbruksmateriell	89 344	89 345
Nøkler, lås	37 302	126 269
Brannsikring	11 314	0
Byggesaksgebyr	7 890	56 590
Porttelefon	3 397	0
Sum vedlikehold	1 245 796	1 586 716

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Lekeplasser	1 085 000	499 830
Veger, gater og park.plasser	653 686	0
Malearbeid og -utstyr	31 723	16 221
Elektrikerarbeid	326 554	58 364
Takarbeid	0	449 838
Grunnarbeid	265 468	1 693 425
Asfaltering	1 400 250	0
Ventilasjon	163 329	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	0	845 775
Forbruksmateriell	0	600
Skilt	22 250	0
Balkong/veranda/terrasser	66 050	0
Fasade	61 135	0
Prosjektvedlikehold	88 406	99 904
Sum periodisk vedlikehold	4 163 852	3 663 956

Note 10 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	999 522	2 088 124

Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	469 879	587 063
Sum energikostnader	469 879	587 063

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Leiekostnader	506 369	152 490
Verktøy, driftsmateriell, inventar	122 063	136 676
Kontorrekvisita, trykksaker	9 055	11 504
Telefon og porto	0	1 476
Drift maskiner	676 200	615 057
Gaver	9 080	3 775
Kostnader vedr. styrearbeid	61 302	39 955
Generalforsamling/årsmøte	11 462	15 850
Kurskostnader	17 875	5 508
Bankgebyrer	1 635	25 648
Andre gebyrer	45 020	22 237
Tilskudd bomiljø	9 099	16 674
Hjemmeside/internett/TV-abo	18 675	19 010
Dagligvarer	7 592	6 432
Alarmutrykning	1 029	853
Julebord/ styresamling	5 455	8 178
Bøter/ sanksjoner	1 320	0
Erstatning	9 750	11 950
Operasjon dagsverk	0	250
Medlemskontingent	563	563
Elbilanlegg	0	-4 480
Andre kostnader	-5	128
Sum andre driftsutgifter	1 513 537	1 092 136

Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	4 080 235	4 434 188
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 219 858	3 513 215
Tilbakeført avskrivning	265 765	42 349
Tilgang av anleggsmidler	-6 568 417	-84 437
Avdrag lån	-3 358 156	-3 357 312
Opparbeidet langsiktig fordring	0	-487 500
Reduksjon langsiktig fordring	74 643	19 732
Årets endring i disponible midler	-5 366 308	-353 953
Disponible midler i periodens slutt	-1 286 072	4 080 235
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-1 286 072	4 080 235

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Det er budsjettet med en økning i felleskostnadene det kommende året, samt låneopptak - noe som vil bidra til positive disponible midler.

Note 14 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2022	2021
Langsiktige fordringer	393 125	467 768

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 15 - 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 16 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	101 188	95 755
Bankinnskudd	940 452	6 020 841
Sum bankinnskudd	1 041 640	6 116 596

Note 17 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	94 891 252	91 378 037
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	94 835 252	91 322 037
Årets resultat	4 219 858	3 513 215
Annen egenkapital 31.12	99 055 110	94 835 252
SUM EGENKAPITAL 31.12	99 111 110	94 891 252

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

Note 18 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	179 128 599
Restgjeld 31.12	88 083 034

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

Note 19 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	90517328501	00146188693
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2013	2001
Rentesats:	3.90 %	1.732 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + margin 0,64	
Beregnet innfridd:	30.12.2046	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	76 580 703	1 351 957
Avdrag i perioden:	3 063 682	294 474
Lånesaldo 31.12:	73 517 021	1 057 483
Saldo 5 år frem i tid:	58 200 975	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	2 103	357 510
	85	2 011	170 935
	110	1 893	208 230
	55	1 814	99 770
	102	1 644	167 688
	15	1 512	22 680
	23	1 329	30 567
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517328501	170	146 221	24 857 570
	85	139 825	11 885 125
	110	131 614	14 477 540
	55	126 088	6 934 840
	102	114 324	11 661 048
	15	105 086	1 576 290
	23	92 375	2 124 625

Note 20 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selsbakkhøgda Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsberetning Selsbakkhøgda Borettslag styreåret 2022/2023

Styret har i løpet av det siste styreåret jobbet med mange store og tidkrevende oppgaver og prosjekter. Noen av disse har pågått over lengre tid, noen har kommet til det siste året. I tillegg nedlegges det kontinuerlig mange timer fra hver av styremedlemmene med den daglige driften av vårt store borettslag, henvendelser og problemstillinger fra beboere mm.

Oppsummerer hovedtrekk av det som har holdt styret i full vigør det styreåret som ligger bak oss;

Selsbakkhøgda Borettslag har i perioden 22/23 hatt fire ansatte

- Vaktmester Øyvind Jensen
- Vaktmester Jomar Kvakland
- Vikar, vaktmester Kristian Kornelius
- Ansvarlig utleie grenadahus Ann Jorid Sjulsvik

Medarbeider -og utviklings-samtaler er gjennomført

Revisjon HMS er gjennomført

Øyvind Jensen har i forkant av avholdte styremøter, møtt styret og her fått en arena for utveksling av erfaring og utfordringer som vaktmester i Selsbakkhøgda Borettslag

Videre har vi brukt innleide ressurser i forbindelse med

- Prosjekt nedgravde avfallscontainere
- Nye lekeplasser
- Prosjekt rørfornyning
- Utvidelse av ladeanlegg, el-bil
- Sommerhjelp, avlastning vaktmester-tjenester
- Service av maskiner og utstyr
- Oppgradering av fasader for å tilfredstille gitt standard
- Forsikrings-saker
- Utleie

Prosjekt nye lekeplasser ble avsluttet senhøsten 2022

Prosjekt nedgravde avfallscontainere ble avsluttet vår 2023. Det gjenstår såing av plen mm og forskjønnelse av tomteareal berørt av denne prosessen. Ventes ferdigstilt tidlig sommer 2023

Det ble skiftet leverandør av vakt -og sikkerhetstjenester fra Securitas til Avarn. Med denne inngåelsen har vi samme tjenestegrad men en betydelig økonomisk innsparing for borettslaget.

Det har vært jobbet lenge og grundig med kartlegging av hvilken leverandør som kan gi oss den beste service og avtale ved leveranse av el-ladeanlegg og utvidelse av denne. Målet er tilgang til lademuligheter på alle parkeringsplasser, inkludert garasjer, bortsett fra garasjer som befinner seg på gjesteparkering ved vaktmester-servicebygg.

TOBB-nøkkel, Unlock app, ble tatt i bruk i 2022. Denne har blitt godt tatt i mot og er i bruk av veldig mange beboere i borettslaget. Styret understreker at dette ikke er et substitutt for fysiske nøkler men et ekstra servicetilbud for våre beboere.

Det er også tilrettelagt for ekstra gjesteparkering på areal som er frigitt etter avfalls-containere har blitt nedgravde. Disse jobbes videre med utover sommer/høst 2023.

Prosjekt rørfornyng

Styret har sammen med TOBB gjennomført anbudsrunder for rørfornyng av blokk 14 og 15 i Waldemar Aunes vei. Valget falt på Ohlimb som hovedleverandør og entreprenør.

Arbeidet er nå godt i gang og går så langt etter planen. Vi vil etterhvert se hva slags utfordringer entreprenøren har støtt på før vi går igang med planlegging og utbedring i alle resterende blokker i borettslaget. Videre arbeide og fremgang med rørfornyng vil bli informert om så fort vi har klarhet i dette.

Styrets arbeid med utvidelse av borettslag/ tomteparsell

Selsbakkhøgda eier en stor tomteparsell som i dag benyttes til parkering og vaktmestergarasje. Denne tomten er i årrekke vurdert solgt og det er sett på muligheter for å utvide borettslaget.

Sittende styrer har jobbet med denne saken i flere år og prosessen har tatt svært lang tid. I en slik prosess er det helt avgjørende at alle ledd i utredningen utføres på en korrekt måte. Her er det avgjørende at inntektene for borettslaget blir helt i toppsjiktet av potensialet. Styret har nå landet på en mulighets-studie som vil gi borettslaget opp mot 100.000.000,- i inntekt i samarbeid med Trym Bolig, som er byggherre og eiendomsutvikler. Avtalen med trym Bolig baserer seg på at borettslaget får betalt pr bebygde kvadratmeter bruksareal som oppføres på tomten. En slik avtale legger alt ansvar over på utvikler og byggherre, borettslaget får betalt underveis etter hvert som eiendommer selges.

Dette vil gi borettslaget et svært nødvendig økonomisk løft og bidrar til store og kostnadskrevede utbedringer og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.

Nye parkeringsplasser vil bli etablert for å supplere de som forsvinner og ny og utbedret vaktmestergarasje vil etterhvert bli bygget på egnet tomteareal et annet sted i borettslaget. Vi går spennende tider i møte, dette vil medføre store positive endringer i borettslaget.

Diverse

Utleie av grenadarhus i en tidsbestemt periode er gjort på bakgrunn av underskudd, både i drift og vedlikehold av grenadarhuset. Slik kan vi snu dette regnskapet og i fremtiden fortsette å ha dette samlingstedet i vårt borettslag.

Styret har gjennomført en ordinær generalforsamling i henhold til forskrifter. Det ble også gjennomført en ekstraordinær generalforsamling etter krav fra andelseiere. Mye tid og økonomiske ressurser er nedlagt i gjennomføring av disse.

Styrets arbeid i tillegg av alle store prosjekter er snitt av minimum ca 10 henvendelser på mail pr dag, også i helger, telefoner kommer i tillegg. Dette utgjør i løpet av et år minimum ca 3500 mailer som skal behandles og besvares.

Styret har gjennomført jevnlig styremøter, arbeidsmøter, møter med prosjekt og tilbydere.

Styret 2022/2023

Forslag til tekst til informasjonsmøte 9 mai 2023

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag inviterer til informasjonsmøte med informasjon om rehabilitering og plan for utvidelse av borettslaget med inntil 160 nye andeler fordelt på nye blokker som skal oppføres på gnr. 100 bnr. 159, Trondheim. Dette med bakgrunn av fullmakt som ble gitt styret i ordinær generalforsamling den 15. oktober 2019. Styret fikk da fullmakt til å utrede utvikling av tomten og forhandle om ulike løsninger med flere aktører.

1. Orientering om styrets arbeid siden sist

1.1 Avklaringer rehabilitering

Som alle andelshavere er godt kjent med har byggene sterkt behov for rehabilitering. Dette er det gitt god informasjon om i tidligere tilsendte dokumenter og på møter med andelshavere både gjennom informasjonsmøter og generalforsamling.

Styret ser derfor ikke grunn til å gi grundig informasjon om historikken her, men viser til det som er sendt ut tidligere. Nærmere forklaring ifht. aktuell rehabilitering vil bli informert om i møte.

1.2 Utvidelse av borettslaget

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag har med bistand fra Arild Fjeld Olsen, FOC AS og Tone Lillestøl, Ernst & Young Advokatfirma AS utarbeidet skisse for hvordan borettslaget kan utvide borettslaget og motta vederlag skattefritt. Det foreligger bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten med konklusjon om at utvidelsen kan skje uten at det vil bli skattemessige konsekvenser for eksisterende andelshavere.

Videre er det arbeidet med å gjennomgå økonomiske og praktiske konsekvenser av rehabilitering og utvidelse, diskusjoner med TOBB mht rørfornyingsprosjektet og dialog med mulig utbygger.

2. Kort om gjennomføring av rehabilitering og utvidelse

2.1 Rehabilitering

Styret har over tid og sammen med TOBB vurdert hva som er nødvendig å gjøre for at bygningene ivaretas på best mulig måte. Det er skissert følgende tiltak som helt nødvendige:

- Rørfornyning
- Rehabilitering Tak / Fasade
- Bygging av vaktmestergarasje

2.2 Utvidelse av borettslag

Istedenfor å selge tomta til utbygger som vil utløse en personlig skatt for beboerne samlet sett i størrelsesorden 20-30 MNOK, vil styret foreslå for ekstraordinær generalforsamling at borettslaget utvides med nye andelshavere da dette kan gjennomføres uten skattemessig konsekvenser. Styret er i dialog med utbygger Trym Bolig AS som ønsker å erverve disse andelene. Trym Bolig AS v/Terje Steen og Diana van der Meer vil gi en orientering om skisse for byggeprosjektet på møtet.

Under forutsetning av at ekstraordinær generalforsamling stemmer for forslag om utvidelse, vil det bli inngått avtale mellom borettslaget og utbygger ifht. utstedelse av inntil 160 nye andeler og utbyggers forpliktelser knyttet til dette. Utbygger skal svare vederlag for andelene som tilfaller borettslaget.

I forbindelse med både utvidelsen og rehabiliteringen vil det måtte beregnes nye satser for felleskostnader/husleie for årene fremover. Imidlertid vil fellesgjeld være separat for ny og gammel bebyggelse.

Nærmere om de økonomiske konsekvensene for eksisterende andelshavere vil gjennomgå på informasjonsmøte, jfr også punkt 3.

3. Økonomi – gjennomgang av tall

3.1 Økonomiske konsekvenser av styrets forslag for beboerne

TOBB presenterte på møte i desember 2021 en talloversikt med konsekvenser med utvidelse av borettslaget. Denne gav ikke et korrekt bilde av situasjonen som også påpekt av flere i møtet i desember 2021.

Styret har derfor sammen med FOC og Ernst & Young Advokatfirma AS gjennomgått det tallmaterialet som ble presentert fra TOBB i møte desember 2021 og foretatt nødvendige korrigeringer.

Basert på en stipulert gjeld etter gjennomført utvidelse med inntil 160 nye andeler og rehabilitering på blokkene, vil den nye fellesgjelden fordele i henhold til gjeldende eierbrøker for de ulike leilighetene. I oppstillingen nedenfor fremgår de ulike leilighetstypene sin fellesgjeld og andel husleie. I sitt forslag har styret lagt opp til en gradvis opptrapping av husleie som følge av låneopptak i forbindelse med rehabilitering.

3.2 Prognoser fellesutgifter og fellesgjeld dersom borettslaget utvides

Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt		(Alle tall i hele tusen)											
Sammendrag	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1-Roms	2,786	2,981	3,100	3,224	3,353	3,622	3,911	4,224	4,562	4,927	5,321	5,747	
Andel fellesgjeld	155,6	188,1	195,6	147,8	250,3	392,8	537,1	521,2	504,6	487,4	469,5	451,0	
2-Roms (33 kvm)	3,168	3,390	3,526	3,667	3,814	4,119	4,448	4,804	5,188	5,603	6,052	6,536	
Andel fellesgjeld	176,9	213,9	222,4	168,1	284,7	446,8	610,9	592,7	573,9	554,3	534,0	512,9	
2-Roms	3,446	3,687	3,834	3,988	4,147	4,479	4,837	5,224	5,642	6,094	6,581	7,107	
Andel fellesgjeld	192,4	232,7	241,9	182,8	309,6	485,9	664,3	644,5	624,1	602,8	580,7	557,7	
3-Roms 1. etasje	3,802	4,068	4,231	4,400	4,576	4,942	5,337	5,764	6,225	6,723	7,261	7,842	
Andel fellesgjeld	212,3	256,7	266,9	201,7	341,6	536,1	732,9	711,2	688,6	665,1	640,7	615,4	
3-Roms	3,969	4,247	4,417	4,593	4,777	5,159	5,572	6,018	6,499	7,019	7,581	8,187	
Andel fellesgjeld	221,6	268,0	278,6	210,6	356,6	559,6	765,2	742,4	718,8	694,3	668,9	642,5	
4-Roms 1. etasje	4,216	4,511	4,692	4,880	5,075	5,481	5,919	6,393	6,904	7,456	8,053	8,697	
Andel fellesgjeld	235,4	284,7	296,0	223,7	378,8	594,5	812,8	788,7	763,6	737,6	710,6	682,5	
4-Roms	4,409	4,717	4,906	5,102	5,306	5,731	6,189	6,684	7,219	7,797	8,420	9,094	
Andel fellesgjeld	246,2	297,7	309,5	233,9	396,1	621,6	849,9	824,7	798,5	771,3	743,0	713,6	

3.3 Prognoser fellesutgifter og fellesgjeld dersom borettslaget ikke utvides

Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt		(Alle tall i hele tusen)											
Sammendrag		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1-Roms		3,063	3,332	3,468	3,608	4,387	5,238	6,116	6,228	6,345	6,466	6,592	6,723
	<i>Andel fellesgjeld</i>	155,6	188,1	195,6	189,7	335,0	478,6	623,8	608,9	593,5	577,4	560,7	543,4
2-Roms (33 kvm)		3,484	3,789	3,944	4,103	4,989	5,957	6,956	7,083	7,216	7,354	7,497	7,646
	<i>Andel fellesgjeld</i>	176,9	213,9	222,4	215,8	381,0	544,3	709,5	692,5	675,0	656,7	637,7	618,0
2-Roms		3,788	4,120	4,289	4,462	5,426	6,477	7,564	7,703	7,847	7,997	8,153	8,315
	<i>Andel fellesgjeld</i>	192,4	232,6	241,9	234,7	414,4	591,9	771,5	753,1	734,0	714,1	693,5	672,1
3-Roms 1. etasje		4,180	4,546	4,732	4,923	5,987	7,147	8,346	8,499	8,658	8,823	8,995	9,174
	<i>Andel fellesgjeld</i>	212,3	256,7	266,9	258,9	457,2	653,0	851,3	831,0	809,9	787,9	765,2	741,5
3-Roms		4,364	4,746	4,940	5,139	6,250	7,461	8,713	8,873	9,039	9,211	9,391	9,577
	<i>Andel fellesgjeld</i>	221,6	268,0	278,6	270,3	477,3	681,7	888,7	867,5	845,5	822,6	798,8	774,2
4-Roms 1. etasje		4,636	5,042	5,248	5,460	6,639	7,926	9,256	9,426	9,602	9,785	9,976	10,174
	<i>Andel fellesgjeld</i>	235,4	284,7	295,9	287,1	507,0	724,2	944,1	921,6	898,2	873,9	848,6	822,4
4-Roms		4,847	5,272	5,487	5,709	6,942	8,288	9,678	9,856	10,040	10,232	10,431	10,639
	<i>Andel fellesgjeld</i>	246,2	297,7	309,5	300,2	530,2	757,3	987,2	963,6	939,1	913,7	887,3	859,9

3.4 Sammenligning av belastning felleskostnader med og uten utvidelse av borettslaget

Sammenligning av sum felleskostnader for perioden 2024-2035 med og uten utvidelse av borettslaget			
	(Alle beløp i hele kroner)		
	Med utvidelse	Uten Uvidelse	Forskjell
1-Roms	573 112	738 782	165 670
2-Roms (33 kvm)	651 788	840 201	188 413
2-Roms	708 793	913 684	204 891
3-Roms 1. etasje	782 052	1 008 120	226 068
3-Roms	816 443	1 052 453	236 010
4-Roms 1. etasje	867 324	1 118 041	250 718
4-Roms	906 897	1 169 055	262 157

5. Videre fremdrift

Styret vil arbeide videre med å få et godt beslutningsgrunnlag for andelshaverne i tiden fremover og tar sikte på å avholde ekstraordinær generalforsamling i uke 40 hvor spørsmålet om utvidelse av borettslaget skal stemmes over.

Det vil bli avholdt beboermøter og informasjonsmøter i tiden frem mot ekstraordinær generalforsamling. Innkalling til dette blir sendt i god tid.

Det vil i tillegg bli utsendt tilstrekkelig informasjon i forkant av ekstraordinær generalforsamling i uke 40.