

# TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ordinær generalforsamling torsdag 4. mai 2017, klokken 1800 – Byåsen Videregående skole (auditorium)

**På grunn av store oppmøter til borettslagets generalforsamlinger, oppfordres eierne til å komme i god tid før møtestart. Dette for at styret skal kunne motta/registrere alle frammøtte innen rimelig tid før møtestart.**

## 1. Konstituering

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

## 2. Årsoppgjør for 2016 herunder:

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Disponering av resultat
- c) Godkjenning av årsberetning
- d) Revisjonsberetning

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2016-2017

## 4. Inneklime og rehabilitering av ventilasjonsanlegg

Jf. generalforsamlingsvedtak av 11.05.2016 er det gjennomført en beboerundersøkelse for å kartlegge problemstilling rundt ventilasjon i leilighetene.

TOBB vil være til stede på generalforsamlingen og gå igjennom undersøkelsen.

### Styrets innstilling:

Med utgangspunkt i en undersøkelse som gikk ut til alle andelseierne, konkluderes det med at problematikken i leilighetene er såpass liten sett i målestokk. Og under forutsetning av at eksisterende blir brukt på riktig måte, fungerer det bra med tanke på borettslagets alder. Å få for en slik rehabilitering blir så kostnadmessig mye, at det vil medføre en betraktelig økning av felleskostnaden.

Styrets innstilling blir at borettslaget ikke går for rehabilitering av ventilasjonsanlegget.

## 5. Nytt nøkkelsystem

Styret har innhentet tilbud på nytt nøkkelsystem i borettslaget.

Systemet til Abra Beslag AS kom best ut.

I dette tilbudet er det løsning som gjør det mulig og åpne med mobil holdt utenfor leilighetsdører. Det samme gjelder kjellerdører, og her er også låskasser holdt utenfor for å få mest mulig sammenlignbare priser mot de andre tilbyderne.

### Alternativ 1.

Dekker kun ytterdører og leilighetsdører, og kan velge alternative løsninger.

Man kan velge å gå for ren brikkeløsning eller man kan ta med bluetooth-løsning (opplåsing med mobil i tillegg).

Ytterdører har allerede et oppsett på veggleser som godtar bluetooth-løsningen, men det vil være et tillegg for denne løsningen på leilighetsdørene.

Pkt. 1: ren brikkeløsning, kr 2.829.924,70

Pkt. 2: Brikke og bluetooth-løsning, kr 2.925.124,70

Dette er det billigste alternativet og medfører at gammelt nøkkelsystem må brukes til kjellerdører og postkasser.

### **Alternativ 2.**

Denne løsningen dekker ytterdører, leilighetsdører, kjellerdører og postkasser. Her finnes det også alternativer.

Pkt. 1: ren brikkeløsning, samt at man ikke bytter låskasser i kjellerdører  
Kr 4.197.230,20

Pkt. 2: Brikke- og bluetooth-løsning. Her holdes bluetooth-løsning bort fra kjellerdører, men velger å bytte ut låskassene i disse dørene. Altså brikke- og bluetooth på ytterdør og leilighetsdør, og brikke på postkasser og kjellerdører.  
Kr 4.319.310,20  
Hvis man velger bluetooth-løsning på kjellerdører, blir det tillegg på kr 23.800,-

**Styrets innstilling:** Etter å ha vurdert flere tilbud, så er system, kvalitet, pris, brukervennlighet, sikkerhet og fremtid vurdert. Styrets innstilling blir derfor alternativ 2, pkt. 2.

## **6. Utvidelse av eksisterende parkeringsplasser – fra beboer Thor Berg**

*Ønsker at styret iverksetter utvidelse av eksisterende p-plasser så fort som mulig, uavhengig av når det blir bygd p-hus.*

*Byggesakskontoret i Trondheim kommune har ingen innvendinger mot at borettslaget gjennomfører dette.*

*På beboermøte 01.03.16 ble det presentert en skisse på utvidelse av eksisterende p-plasser. Den viste at vi med relativt enkle grep kunne øke parkeringskapasiteten med ca 60-70 plasser.*

*Ble opplyst på kontordag september-16 at det ble jobbet med å innhente anbud på denne jobben.*

*Med den prekære parkeringssituasjonen vi har i borettslaget, så håper jeg at vi er i gang så snart forholdene tillater det.*

### **Styrets innstilling:**

Det er i tillegg til bygging av parkeringshus en konkret plan om bygging av carporter. Det ventes på svar på byggesøknad fra kommunen. I tillegg skal det utvides allerede eksisterende parkeringsplasser fordelt jevnt i borettslaget. Dette vil skje når parkeringshuset er ferdigstilt. Grunnen er at parkeringshuset genererer inntekt, som igjen løpende kan finansiere parkeringsplasser rundt om i borettslaget. Dette for å sikre en trygg og forutsigbar økonomi fremover.

## 7. Valg

- |  |          |  |
|--|----------|--|
| * 1 leder for 2 år, særskilt                           | på valg: | Orhan Kreso  |
| * 2 styremedlemmer for 2 år                            | på valg: | Frank Hokstad<br>Kristin Marken                                      |
| * 4 varamedlemmer for 1 år                             | på valg: | Torgrim Vårum<br>Vegard Eide Dall<br>Håvard Petterson<br>Dilek Kanat |
| * 2 medlemmer til valgkomiteen for 2 år                | på valg  | Geir Hegge<br>Terje Høyangen   |
| * 5 delegerte m/vararepr. til TOBBs generalforsamling. |          |  |

Valgkomiteens innstilling – se vedlegg sak 7

\*\*\*\*\*

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt 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.

Trondheim, 19. april 2017  
**Selsbakkhøgda Borettslag**  
**Styret**

## 28 Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		18 553 824	18 103 764	18 553 824	18 553 824
Leieinntekter garasjer		284 878	252 432	285 248	285 248
Tillegg kabel-TV/Internett		2 257 920	2 257 920	2 257 920	2 526 720
Andre tillegg		913 920	913 920	913 920	913 920
Andre driftsinntekter	9	811 497	773 800	670 330	670 330
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 822 039</b>	<b>22 301 836</b>	<b>22 681 242</b>	<b>22 950 042</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 822 039</b>	<b>22 301 836</b>	<b>22 681 242</b>	<b>22 950 042</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	10	-1 796 720	-1 816 894	-1 623 710	-1 755 300
Styrehonorar	11	-488 700	-461 800	-475 700	-488 300
Forretningsførerhonorar		-444 528	-411 984	-444 500	-457 400
Eksterne honorar	12	-554 546	-479 434	-422 100	-456 600
Avskrivninger	1	-97 141	-311 655	-74 412	-56 400
Kontingent boligbyggelag		-184 800	-183 960	-184 000	-185 000
Drift og vedlikehold	13	-3 456 462	-2 256 135	-1 950 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	14	-145 324	-688 049	-2 000 000	0
Kabel-TV/Internett		-2 404 426	-2 151 578	-2 398 000	-2 526 720
Forsikring		-1 195 777	-984 374	-1 012 000	-1 087 000
Kommunale avgifter		-3 417 532	-2 300 384	-2 800 000	-3 300 000
Eiendomsavgifter		-2 038 784	-1 961 493	-2 016 000	-2 106 000
Energi, strøm		-523 843	-499 384	-570 000	-500 000
Renhold fellesareal		-853 064	-898 524	-750 000	-750 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		-47 243	-206 840	-140 000	-140 000
Kontorrekvisita, trykksaker		-14 935	-24 648	-18 000	-18 000
Telefon og porto		-23 754	-25 150	-36 500	-31 500
Drift maskiner		-307 578	-360 210	-255 000	-265 000
Andre driftsutgifter	15	-491 940	-883 350	-366 600	-372 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-18 487 097</b>	<b>-16 905 844</b>	<b>-17 536 522</b>	<b>-16 495 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 334 941</b>	<b>5 395 992</b>	<b>5 144 720</b>	<b>6 454 222</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		48 275	63 332	45 000	30 000
Finanskostnader		-1 609 203	-1 943 401	-2 255 000	-1 957 000
<b>Resultat av finansinntekter og kostnader</b>		<b>-1 560 928</b>	<b>-1 880 069</b>	<b>-2 210 000</b>	<b>-1 927 000</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 774 013</b>	<b>3 515 923</b>	<b>2 934 720</b>	<b>4 527 222</b>
<b>Resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 774 013</b>	<b>3 515 923</b>	<b>2 934 720</b>	<b>4 527 222</b>
<b>Årsresultat</b>	17	<b>2 774 013</b>	<b>3 515 923</b>	<b>2 934 720</b>	<b>4 527 222</b>
Totalresultat		2 774 013	3 515 923	2 934 720	4 527 222
Som disponeres slik:					
Overført til egenkapital		2 774 013	3 515 923	0	0

## 28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	1, 7	179 128 599	179 128 599
Maskiner	1	9 999	49 424
Andre anleggsmidler	1	3 052 552	3 110 268
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer		102 859	141 430
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>182 294 009</b>	<b>182 429 721</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader		977 736	691 790
Kundefordringer	3	85 917	66 599
Andre fordringer	3	54 533	68 032
Mellomregning BBL Finans	3	268 663	290 859
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	2	8 422 173	8 038 172
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 809 023</b>	<b>9 155 451</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>192 103 031</b>	<b>191 585 173</b>

## 28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Andelskapital	4	56 000	56 000
---------------	---	--------	--------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	83 630 076	80 856 063
-------------------	---	------------	------------

---

<b>Sum egenkapital</b>		<b>83 686 076</b>	<b>80 912 063</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

---

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Pant- og gjeldsbrevlån	6, 7	92 231 381	94 597 883
------------------------	------	------------	------------

Borettsinnskudd	7, 8	13 508 530	13 508 530
-----------------	------	------------	------------

Andre innskudd	7, 8	333 000	333 000
----------------	------	---------	---------

---

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>106 072 911</b>	<b>108 439 413</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

---

##### Kortsiktig gjeld

Forskudd kunder		292 945	292 866
-----------------	--	---------	---------

Leverandørgjeld		1 648 702	1 553 656
-----------------	--	-----------	-----------

Skyldig off. myndigheter		127 364	92 536
--------------------------	--	---------	--------

Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		143 257	149 526
---------------------------------------	--	---------	---------

Påløpte renter		14 463	31 078
----------------	--	--------	--------

Påløpte kostnader		85 000	85 000
-------------------	--	--------	--------

Annen kortsiktig gjeld		32 315	29 034
------------------------	--	--------	--------

---

<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 344 044</b>	<b>2 233 697</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

---

---

<b>Sum gjeld</b>		<b>108 416 955</b>	<b>110 673 110</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

---

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>192 103 031</b>	<b>191 585 173</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

---

Pantstillelser	7	105 739 911	108 106 413
----------------	---	-------------	-------------

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

---

Orhan Kreso  
Leder

---

Anne Kristin Skar  
Styremedlem

---

Frank Hokstad  
Styremedlem

---

Kristin Marken  
Styremedlem

---

Asbjørn Bakås  
Styremedlem

# Noter 2016 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

## 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.

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.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	3 026 984	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	3 026 984	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	3 016 984	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	0	1 208 665	10 000	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	39 425	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	5 186	100 712	1 094 589	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	34 613 311	46 672	0	159 679	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	5 186	6 344	46 187	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

## Noter 2016 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

	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 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.

### Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2016	2015
Bundne midler for skattetrekk	56 749	37 756
Øvrige bankinnskudd	8 365 424	8 000 416
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>8 422 173</b>	<b>8 038 172</b>

### 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 - ANDELSKAPITAL

Andelseier	Eierandel	Funksjon
Orhan Kreso	1	Styreleder
Kristin Marken	1	Styremedlem
Asbjørn Bakås	1	Styremedlem
Frank Hokstad	1	Styremedlem
Anne Kristin Skar	1	Styremedlem

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

### Note 5 - ANNEN EGENKAPITAL

	2016	2015
IB	80 856 063	79 742 366
Årets resultat	2 774 013	3 515 923
Korrigerings tidligere årsresultat	0	-2 402 226
<b>UB</b>	<b>83 630 076</b>	<b>80 856 063</b>

## Noter 2016 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

### Note 6 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	90517254508	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2001
Rentesats:	1.96 %	2.089 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + margin 0,75	Fast rente
Beregnet innfridd:	30.03.2048	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	91 584 003	3 013 880
Avdrag i perioden:	2 107 003	259 499
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>89 477 000</b>	<b>2 754 381</b>
Saldo 5 år frem i tid:	78 567 114	1 372 554

### Note - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	5 478	931 260
	85	5 239	445 315
	110	4 931	542 410
	55	4 724	259 820
	102	4 283	436 866
	15	3 937	59 055
	23	3 461	79 603
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517254508	170	177 964	30 253 880
	85	170 181	14 465 385
	110	160 187	17 620 570
	55	153 460	8 440 300
	102	139 143	14 192 586
	15	127 900	1 918 500
	23	112 429	2 585 867
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 90517254508 har første avdrag 30.03.2017 med kr 520 536	170	177 964	345
	85	170 181	330
	110	160 187	311
	55	153 460	298
	102	139 143	270
	15	127 900	248
	23	112 429	218

# Noter 2016 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

## Note 7 - PANTSTILLELSER

Bokført verdi pantsatte eiendeler	Pålydende pantstillelser	Restgjeld pr 31.12.
181 409 542,-	105 040 000,-	105 739 911,-

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 8 - INNSKUDD

	2016	2015
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>13 841 530</b>	<b>13 841 530</b>

## Note 9 - ANDRE INNTEKTER

	2016	2015
Strømgift	410 668	370 797
Andre leieinntekter	136 550	106 400
Andre driftsinntekter	264 279	296 603
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>811 497</b>	<b>773 800</b>

Andre driftsinntekter består av:

kr 123 413,- fra Trondheim Kommune, kr 16 033,- for leie basestasjon, tilknyttet annonse på web-side kr 35 000,-, resten består av støtte, rettsforlik, viderefakturering og salg av fiskekort.

## Note 10 - PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Lønn	1 035 262	1 112 250
Arbeidsgiveravgift	282 168	279 719
Feriepenger	143 257	149 526
Pensjonskostnader	105 702	40 265
AFP-premie	26 542	16 902
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	11 858	10 919
Personalopplæring	0	6 569
Telefongodtgjørelse	5 141	500
Reisekostnader	7 100	19 354
Andre lønnskostnader	179 690	180 890
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 796 720</b>	<b>1 816 894</b>

Samlet antall årsverk: 2,50

Obligatorisk tjenestepensjon

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

## Note 11 - STYREHONORAR

	2016	2015
Styrehonorar	488 700	461 800

## Noter 2016 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

### Note 12 - EKSTERNE HONORARER

	2016	2015
Revisjonshonorar (inkl. mva)	31 031	34 994
Andre forvaltningstjenester	275 772	259 572
Fakturerte tjenester	81 140	98 934
Juridisk rådgivning	147 876	85 934
Andre konsulenttjenester	18 727	0
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>554 546</b>	<b>479 434</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 13 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2016	2015
Snekkerarbeid	64 135	116 509
Skadedyrbekjempelse	9 866	5 901
Vakthold	179 430	112 926
Lekeplasser	20 349	0
Veger, gater og park.plasser	27 701	0
Flaskeleie, fylling m.m.	4 203	3 891
Rørleggerarbeid	381 014	585 800
Vann/avløpsledning	112 740	0
Malerarbeid	8 066	14 586
Elektrikerarbeid	115 397	120 151
Dør og vinduer	66 304	74 131
Feiing areal/tømt sandfang	7 213	7 198
Takarbeid	7 875	0
Blikkenslagerarbeid	177 531	134 650
Murerarbeid	20 563	0
Piper	1 220 945	6 147
Gjerde og områdesikring	0	24 875
Grunnarbeid	95 890	0
Pukk	6 016	0
Snøbrøyting, sandstrøing	108 425	62 055
Asfaltering	9 764	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	93 183	373 127
Garasjeanlegg	400	0
Ventilasjon	19 760	14 940
Egenandeler, differanser skader	220 000	120 001
Avfallstømming/søppelsuganlegg	271 458	261 416
Forbruksmateriell	36 480	42 950
Skilt	0	79 876
Nøkler, lås	35 140	50 609
Brannsikring	0	21 615
Balkong/veranda/terrasser	9 443	2 988
Byggesaksgebyr	53 100	0
Kjøkken/bad/oppholdsrom	6 678	0
Leie stillas/maskiner	67 395	18 961
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>3 456 462</b>	<b>2 256 135</b>

## Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2016	2015
Snekkerarbeid	78 125	0
Rørleggerarbeid	65 794	250 080
Blikkenslagerarbeid	0	131 250
Grunnarbeid	0	306 719
Prosjektvedlikehold	1 405	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>145 324</b>	<b>688 049</b>

## Note 15 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2016	2015
Leiekostnader	247 465	193 891
Gaver	78 624	1 921
Kostnader vedr. styrearbeid	18 178	18 396
Generalforsamling/årsmøte	12 000	6 000
Kurskostnader	38 161	33 650
Bankgebyrer	8 801	1 836
Tilskudd bomiljø	44 809	605 009
Kostnader internett	25 398	3 415
Andre kostnader	18 504	19 232
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>491 940</b>	<b>883 350</b>

Andre kostnader består av:

Dagligvarer og gebyrer.

## Note 16 - OMSATTE LEILIGHETER

Antall rom	Antall omsatte leiligheter	Høyeste omsetningsverdi
1	5	2 068 863,-
2	12	2 396 115,-
4	26	2 897 225,-
3	22	3 006 882,-

I oversikten inngår alle registrerte eierskifter. Det er ikke tatt hensyn til hvilken måte leilighetene er omsatt på. Oppgitt omsetningsverdi er inklusiv andel fellesgjeld. Ønskes ytterligere orientering om priser på omsatte leiligheter, uavhengig av hvilken megler som er benyttet, kan de ta kontakt med TOBB på telefon 73 83 15 00.

## Note 17 - DISPONIBLE MIDLER

	2016-12	2015-12
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>6 921 755</b>	<b>5 077 684</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 774 013	3 515 923
Tilbakeført avskrivning	97 141	311 655
Påkostning / investering	0	-282 793
Avdrag lån	-2 366 502	-1 777 857
Overført til/fra øremerkede midler	38 571	77 142
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>543 223</b>	<b>1 844 071</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>7 464 978</b>	<b>6 921 755</b>

# Årsberetning for 2016

## Selsbakkhøgda Borettslag

Selsbakkhøgda Borettslag har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom samt drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler forøvrig. Selsbakkhøgda Borettslag ligger i Trondheim kommune.

### Styret

Leder:	Orhan Kreso
Styremedlem:	Anne Kristin Skar
Styremedlem:	Kristin Marken
Styremedlem:	Asbjørn Bakås
Styremedlem:	Frank Hokstad
Varamedlem:	Vegard Eide Dall
Varamedlem:	Torgrim Wårum
Varamedlem:	Håvard Petterson
Varamedlem:	Dilek Kanat

Revisor: BDO AS  
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

### Styremøter

Styret har i løpet av 2016 holdt 19 styremøter og 103 saker er behandlet.

### Ekstraordinær generalforsamling -- beboermøte

Det ble avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger. Dette i forbindelse med salg av tomt og bygging av parkeringshus.

### Flyttinger

I kalenderåret 2016 er det registrert 65 overdragelser i borettslaget.

### Økonomisk status

Vedlikehold: Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsarbeider i 2017. Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i borettslaget tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene ble økt med 2,5 % fra 1.1.2016. I tillegg ble tillegg for kabel-tv økt med kr 21,- pr måned per enhet. Garasjeleien økte med 13 % og parkeringsplass fikk ny leie på kr 1.350,- pr år fra 1.1.2016.

Felleskostnadene ble holdt uendret fra 1.1.2017, men tillegg for kabel-tv ble økt med kr 40,- pr måned per enhet.

Årets investeringer og framtidige investeringer:

Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2016, og det er ikke budsjettert med noen i 2017.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr 160.707,- lavere enn budsjettert. Skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og periodisk vedlikehold. Avviket hadde vært større om det ikke var for mye budsjetterte rentekostnader.

Årets resultat:

Regnskapet for 2016 viser et overskudd på kr 2.774.013,-. Overskudd overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2016 kr 83.686.076,-.

Endring disponible midler i 2016 er kr 543.223,-.

Totale disponible midler per 31.12.2016 er kr 7.464.978,-.

### **Fortsatt drift**

Regnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

### **Ytre miljø**

I borettslaget drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

### **Arbeidsmiljø**

2,5 årsverk er i borettslaget innmeldt som lønn.

Det har ikke vært skader eller ulykker blant de ansatte.

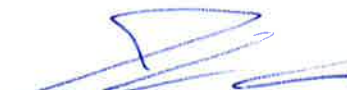
### **Likestilling**

Styret i borettslaget består av 2 kvinner og 3 menn.

Det forsøkes å oppnå likestilling mellom kjønnene og både kvinner og menn oppfordres til å ta seg verv i selskapet. Ved valg av medlemmer til styret foretas det en nøytral rekruttering av kandidater.

### **Andre forhold**

Trondheim, 14. / 03 -2017

  
Orhan Kreso

  
Asbjørn Bakås

  
Anne Kristin Skar

  
Kristin Marken

  
Frank Hokstad

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Selsbakkhøgda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (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 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.

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi

modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

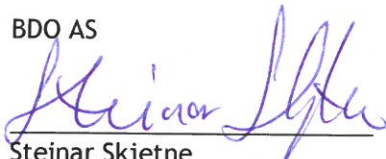
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi 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, 5. april 2017

BDO AS



Steinar Skjetne  
Statsautorisert revisor

## **Vedlegg sak 7.**

### **VALG 2017**

Ang. årets valg så har valgkomiteen forespurt alle som er på valg i år og alle ønsker gjenvalg.

Vi i valgkomiteen er godt fornøyd med jobben som styre og vara-representanter utfører. Vårt inntrykk basert også på utsagn fra de i styret er at det er mangfold i styret og at de jobber bra sammen til det beste for borettslagets beboere.

Vi ønsker derfor å innstille alle de som står på valg for en ny periode i de vervene de har i dag.

De to som er på valg i valgkomiteen ønsker også å fortsette om de blir gjenvalgt.

Med vennlig hilsen

Terje Øyangen  
For valgkomiteen i Selsbakkhøgda Borettslag