

Generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Du og dine naboer er velkommen til
Generalforsamling



Sted: Byåsen videregående skole (auditorium)

Dato: onsdag 14. mai 2014

Klokken: 18:00

TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ordinær generalforsamling onsdag 14. mai 2013, klokken 1800 – Byåsen Videregående skole (auditorium)

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av sekretær
- c) Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

2. Årsberetning for 2013

3. Årsoppgjør for 2013

- a) Disponering av resultat
- b) Revisjonsberetning
- c) Godtgjørelse til styret for perioden 2013/2014, og utbetaling i forbindelse med ekstra arbeid.

4. Innglassing av balkonger

På ordinær generalforsamling i 2013 ble styret pålagt å innhente priser og forslag på innglassing av altaner. Prosjektet er beskrevet og presentert tidligere via beboermøte. Illustrasjonsbilder og økonomisk beregning følger vedlagt, merket sak nr. 4.

Avstemningen blir delt i to. En avstemning for 1., 2. og 3. etasje, og en avstemning for 4. etasje. Grunnen til dette er at det er stor forskjell i felleskostnadene på 1-3 etasje og 4. etasje.

Andelseierne i 4 etg. vil kun stemme over 4. etg. og vil få annen farge på stemmesedlene når det stemmes.

1-3. etasje stemmer kun for disse etasjene.

Saken krever 2/3 flertall.

5. Mangelfull belysning

Se vedlegg sak nr. 5.

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstillerne og vil få stilt lysene slik at det vil være lyst lengre.

6. Etablering av HC-plasser

Se vedlegg sak nr. 6.

Styrets innstilling: Styret arbeider med å få etablert flere HC-plasser

7. Valg

- | | | |
|---|----------|---|
| * 2 styremedlemmer for 2 år | på valg: | Christian Nilsen
Anna Johansen |
| * 4 varamedlemmer for 1 år | på valg: | Finn Arvid Dørmænen
Tove B. Strøm
Line Valum Hagen
Alexander Kirkhus |
| * 4 medlemmer til valgkomiteen for 2 år | på valg | Terje Øyangen
Geir Hegge
Gerard Meyer Johansen |

- * 5 delegerte m/vararepr. til TOBBs generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling – se vedlegg sak nr. 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, 30. april 2014
Selsbakkhøgda Borettslag
Styret

Årsberetning for 2013 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 bolinteresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler forøvrig. Selsbakkhøgda Borettslag ligger i Trondheim kommune.

Styret

Styret har bestått av:

Leder:	Orhan Kreso
Styremedlem:	Christian Nilsen
Styremedlem:	Kristin Marken
Styremedlem:	Anna Elisabeth Johansen
Styremedlem:	Frank Hokstad
Varamedlem:	Tove B. Strøm
Varamedlem:	Line Valum Hagen
Varamedlem:	Alexander Normannsen Kirkhus
Varamedlem:	Finn Arvid Dørmænen

Revisor: BDO AS

Styremøter

Styret har i løpet av 2013 holdt 35 styremøter og 216 saker er behandlet.

Flyttinger

I kalenderåret 2013 er det registrert 65 overdragelser i borettslaget.

Økonomisk status

Vedlikehold:

Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsarbeider i 2014. 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 1.1.2013.

Felleskostnadene ble økt med 2 % fra 1.1.2014.

Årets investeringer og framtidige investeringer:

Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2013, og det er ikke budsjettert med noen i 2014.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr 353 556,- bedre enn budsjettert. Skyldes i hovedsak lavere rentekostnader enn tidligere budsjettert.

Årets resultat.

Regnskapet for 2013 viser et overskudd på kr 1 880 900,-.

Overskudd overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2013 kr 77 605 609,-.

Endring disponible midler i 2013 er kr 3 934 463,-.

Totale disponible midler per 31.12.2013 er kr 4 286 955,-.

Fortsatt drift

Regnskapet for 2013 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.

Indre miljø

Styret har HMS-ansvar for fellesarealer.

Arbeidsmiljø

2,79 årsverk er sysselsatt i borettslaget.

Det har ikke vært skader eller ulykker blant de ansatte.

Likestilling

Styret i borettslaget består av 2 kvinner og 3 menn.

Trondheim, 22 / 04 -2014

I styret for Selsbakkhogda Borettslag



Orhan Kreso
Leder



Frank Hokstad
Styremedlem



Christian Nilsen
Styremedlem



Anna Elisabeth Johansen
Styremedlem



Kristin Marken
Styremedlem

28 Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Inntekter					
Felleskostnader		17 748 324	17 315 304	17 746 205	18 101 129
Leieinntekter garasjer		251 358	252 432	253 108	253 108
Tillegg kabel-TV/Internett		2 136 960	1 881 600	2 130 000	2 257 920
Andre tillegg		846 720	618 240	848 100	913 920
Andre driftsinntekter	8	801 425	827 168	477 600	715 330
Sum driftsinntekter		21 784 787	20 894 744	21 455 013	22 241 407
Sum inntekter		21 784 787	20 894 744	21 455 013	22 241 407
Driftskostnader					
Personalkostnader	9	-1 586 726	-1 599 101	-1 527 100	-1 569 250
Styrehonorar	10	-310 000	-300 000	-310 000	-400 000
Avskrivninger	1	-829 751	-899 138	-825 219	-458 306
Eksterne honorar	11	-815 696	-776 953	-719 000	-744 800
Kontingent boligbyggelag		-162 750	-161 000	-161 250	-162 750
Drift og vedlikehold	12	-2 567 355	-3 110 590	-1 500 000	-1 600 000
Prosjektvedlikehold	13	-1 070 250	-757 500	-2 000 000	-2 000 000
Kabel-TV/Internett		-2 006 551	-1 976 444	-2 150 000	-2 295 000
Forsikring		-764 991	-693 918	-735 300	-694 000
Kommunale avgifter		-2 823 196	-2 970 898	-2 650 000	-3 000 000
Eiendomsavgifter		-1 656 132	-1 595 910	-1 716 000	-1 716 000
Energi, strøm		-499 674	-445 850	-470 000	-480 000
Renhold fellesareal		-754 408	-1 206 227	-780 000	-750 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		-101 801	-132 807	-152 000	-115 000
Kontorrekvisita, trykksaker		-23 952	-20 776	-10 750	-15 750
Telefon og porto		-33 461	-43 689	-49 000	-36 500
Drift maskiner		-268 778	-451 248	-245 000	-255 000
Andre driftsutgifter	14	-297 235	-188 510	-114 000	-313 550
Sum driftskostnader		-16 572 707	-17 330 560	-16 114 619	-16 605 906
Driftsresultat		5 212 080	3 564 184	5 340 394	5 635 501
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		63 978	39 606	60 000	60 000
Finanskostnader		-3 395 158	-3 420 994	-3 873 050	-3 364 000
Resultat av finansinntekter og kostnader		-3 331 180	-3 381 388	-3 813 050	-3 304 000
Ordinært resultat		1 880 900	182 796	1 527 344	2 331 501
Arsresultat		1 880 900	182 796	1 527 344	2 331 501
Som disponeres slik:					
Overført til egenkapital		1 880 900	182 796	0	0

28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1, 6	180 628 876	180 628 876
Garasjer	1, 6	1 974 227	1 974 227
Maskiner	1	280 660	737 177
Andre anleggsmidler	1	2 284 799	2 625 409
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		218 572	270 000
Sum anleggsmidler		185 387 134	186 235 688
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	86 507	54 860
Andre fordringer	2	646 495	1 126 048
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		6 057 091	2 384 686
Sum omløpsmidler		6 790 093	3 565 594
SUM EIENDELER		192 177 227	189 801 282

28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital

3 56 000 56 000

Oppgjort egenkapital

Annen egenkapital

4 77 549 509 75 668 709

Sum egenkapital

77 505 509 75 724 709

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pant- og gjeldsbrevlån

5, 8 98 228 949 97 021 940

Borettsinnskudd

6, 7 13 508 530 13 508 530

Andre innskudd

8, 7 333 000 333 000

Sum langsiktig gjeld

112 068 479 110 863 470

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

2 157 588 2 404 026

Skyldig off myndigheter

17 956 18 306

Påløst lønn, honorarer og feriepenger

138 930 129 833

Påløpne renter

34 086 630 546

Annen kortsiktig gjeld

150 578 130 391

Sum kortsiktig gjeld

2 603 138 3 213 102

Sum gjeld

114 571 617 114 076 572

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

192 177 227 189 801 282

Pantstillelser

6 111 735 479 110 530 470

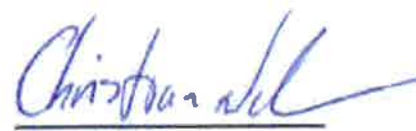
Sted: Trondheim dato: 28.04.2014



Orhan Kreso
Leder



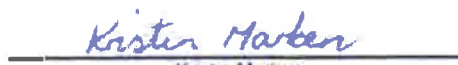
Frank Holstad
Styremedlem



Christian Nilsen
Styremedlem



Anna Elisabeth Johansen
Styremedlem



Kristin Marken
Styremedlem

Noter 2013 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 % utfra en vurdering av bokført verdi sammenliknet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

TOBB 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 Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. 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. Forsikringselskapet 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 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Kontormask.
Antatt levetid i år :		5		5		3
Akkumulert kostpris 01.01 :	427 999	17 353	1 208 665	3 125 053	1 072 278	24 000
+ Tilgang i 2013 :	0	0	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	427 999	17 353	1 208 665	3 125 053	1 072 278	24 000
= Samlede avskrivninger 01.01 :	0	17 353	0	2 387 875	0	8 000
+ Avskrivninger i 2013 :	0	0	0	456 517	0	8 000
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	0	17 353	0	2 844 392	0	16 000
Bokført 31.12:	427 999	0	1 208 665	280 661	1 072 278	8 000

	Kontormask.	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Antatt levetid i år :	5	5			3	5
Akkumulert kostpris 01.01 :	36 525	45 600	1 868 891	34 613 311	68 087	1 086 367
+ Tilgang i 2013 :	0	0	0	0	32 625	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	36 525	45 600	1 868 891	34 613 311	100 712	1 086 367
= Samlede avskrivninger 01.01 :	36 525	45 600	0	0	42 914	931 084
+ Avskrivninger i 2013 :	0	0	0	0	27 227	75 970
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0	0	0
= Samlede avskrivninger 31.12:	36 525	45 600	0	0	70 141	1 007 054
Bokført 31.12:	0	0	1 868 891	34 613 311	30 571	79 313

Noter 2013 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser	Lekeplasser
Antatt levetid i år :				5
Akkumulert kostpris 01.01 :	1 974 227	142 646 397	565 261	1 897 482
+ Tilgang i 2013 :	0	0	0	0
= Akkumulert kostpris pr.31.12:	1 974 227	142 646 397	565 261	1 897 482
= Samlede avskrivinger 01.01 :	0	0	0	1 242 452
+ Avskrivinger i 2013 :	0	0	0	262 037
- Akkumulert avskrivning v/avgang :	0	0	0	0
= Samlede avskrivinger 31.12:	0	0	0	1 504 490
Bokført 31.12:	1 974 227	142 646 397	565 261	392 992

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 2 - 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 3 - ANDELSKAPITAL

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

Andelseier	Eierandel	Funksjon
Orhan Kreso	1	Styreleder
Kristin Marken	1	Styremedlem
Christian Nilsen	1	Styremedlem
Frank Hokstad	1	Styremedlem
Anna Elisabeth Johansen	1	Styremedlem

Note 4 - ANNEN EGENKAPITAL

	2013	2012
IB	75 668 709	75 485 913
Årets resultat	1 880 900	182 796
UB	77 549 609	75 668 709

Noter 2013 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

Note 5 - PANTEGJELD

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken
Lånenummer:	90517219257	00014608707	00146188693	90517223408
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	1996	2001	2013
Rentesats:	3.75 %	2.188 %	2.089 %	3 %
Betingelser:	Flytende	Fastrente fra 01.01.12	Fast rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	14.06.2013	14.06.2013	01.04.2026	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	90 315 000	17 000 000	5 040 000	95 280 000
Lånesaldo 01.01:	90 315 000	2 945 900	3 761 040	0
Avdrag i perioden:	90 315 000	2 945 900	243 967	570 124
Opptak i perioden:	0	0	0	95 280 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	3 517 073	94 709 876
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	2 218 719	86 032 668

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	6 995	1 189 150
	85	6 689	568 565
	110	6 296	692 560
	55	6 032	331 760
	102	5 469	557 838
	15	5 027	75 405
	23	4 419	101 637
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517223408	170	188 372	32 023 240
	85	180 133	15 311 305
	110	169 555	18 651 050
	55	162 435	8 933 925
	102	147 280	15 022 560
	15	135 380	2 030 700
	23	119 004	2 737 092

Note 6 - PANTSTILLELSER

Bokført verdi pantsatte eiendeler	Pålydende pantstillelser	Restgjeld pr 31.12.
182 603 103	135 548 530	111 735 479

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

Noter 2013 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

Note 7 - INNSKUDD

	2013	2012
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

Note 8 - ANDRE INNTEKTER

	2013	2012
Strømvagift	359 433	354 778
Leie parkeringsplass	72	0
Salg anleggsmidler	0	270 000
Andre driftsinntekter	441 920	202 390
Sum andre inntekter	801 425	827 168

Andre driftsinntekter består av:

Leie av barnehagelokaler (kr. 140 000,-), vintervedlikehold fra Tr.heim kommune (kr. 120 300,-), annonseinntekter (kr. 30 000,-), og leie av basestasjon og grendehuset.

Note 9 - PERSONALKOSTNADER

	2013	2012
Lønn	948 522	953 307
Refusjoner	-2 331	-14 481
Arbeidsgiveravgift	233 893	232 845
Feriepenger	136 930	139 833
Pensjonskostnader	38 897	25 236
AFP-premie	13 384	11 760
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	13 702	27 647
Personalopplæring	5 513	6 190
Telefongodtgjørelse	1 000	2 100
Reisekostnader	4 540	3 662
Andre lønnskostnader	192 676	211 002
Sum personalkostnader	1 586 726	1 599 101

Samlet antall årsverk: 2,79

Skattetrekk og arbeidsgiveravgift

Innbetaling av arbeidsgiveravgift og skattetrekk foretas gjennom TOBB. Egen bankkonto for skattetrekksmidler som også inkluderer lagets forpliktelser er opprettet i TOBB.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 10 - STYREHONORAR

	2013	2012
Styrehonorar	310 000	300 000

Noter 2013 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

Note 11 - EKSTERNE HONORARER

	2013	2012
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 250	26 000
Forretningsførerhonorar	383 844	371 940
Andre forvaltningstjenester	221 124	214 272
Fakturerte tjenester	165 297	126 276
Andre konsulenttjenester	19 181	38 466
Sum eksterne honorarer	815 696	776 953

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Andre konsulenttjenester gjelder advokatsalær/honorar ifm. barnehageutleie.

Note 12 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2013	2012
Snekkerarbeid	596 608	114 422
Skadedyrbekjempelse	36 114	57 238
Vakthold	120 740	172 269
Lekeplasser	0	2 206
Veger, gater og park.plasser	23 091	0
Flaskeleie, fylling m.m.	3 490	6 300
Rørleggerarbeid	608 755	489 740
Malerarbeid	18 116	14 598
Elektrikerarbeid	119 943	192 962
Dør og vinduer	36 027	25 738
Takarbeid	0	16 733
Blikkenslagerarbeid	175 000	393 544
Murerarbeid	2 844	10 165
Grunnarbeid	7 800	225 171
Pukk	0	2 278
Snøbrøyting, sandstrøing	101 840	135 449
Asfaltering	0	66 370
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	115 528	271 164
Garasjeanlegg	8 542	3 588
Heisanlegg	4 797	0
Ventilasjon	14 294	11 007
Egenandeler, differanser skader	173 000	90 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	164 162	263 626
Forbruksmateriell	36 996	150 602
Skilt	1 957	0
Nøkler, lås	31 587	70 682
Brannsikring	157 120	559
Leie stillas/maskiner	3 107	38 566
Annet vedlikehold	0	285 616
Sum vedlikehold	2 567 355	3 110 590

Note 13 - PROSJEKTVEDLIKEHOLD

	2013	2012
Prosjektvedlikehold	1 070 250	757 500

Prosjektvedlikehold gjelder fasadevask (kr. 437 500,-), og utskifting fasade/gavler (kr. 632 750,-).

Note 14 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2013	2012
Utgifter lokaler	1 818	0
Leiekostnader	195 633	68 721
Gaver	3 116	1 504
Kostnader vedr. styrearbeid	13 463	18 650
Generalforsamling/årsmøte	12 500	0
Kurskostnader	27 700	27 560
Bankgebyrer	2 628	2 503
Tilskudd bomiljø	8 858	27 759
Andre kostnader	31 519	41 813
Sum andre driftsutgifter	297 235	188 510

Andre kostnader består av:

Tap på parkeringsleie (kr. 4 480,-), dagligvarer, kaffetrakter (kr. 20 450,-), oppbevaring av el-tegninger (kr. 4 435,-), og gebyrer.

Note 15 - OMSATTE LEILIGHETER

Antall rom	Antall omsatte leiligheter	Høyeste omsetningsverdi
1	4	1 714 293
2	18	2 168 684
4	21	2 648 694
3	22	2 886 745

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 73831500.

Note 16 - DISPONIBLE MIDLER

	2013-12	2012-12
Disponible midler 01.01	352 491	-2 102 047
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 880 900	182 796
Tilbakeført avskrivning	829 751	899 138
Påkostning / investering	-32 625	0
Opptak lån	95 280 000	129 269 302
Avdrag lån	-94 074 991	-127 626 698
Overført til/fra øremerkede midler	51428	-270 000
Årets endring i disponible midler	3 934 463	2 454 538
Disponible midler i periodens slutt	4 286 955	352 491

Til generalforsamlingen i
Selsbakkhøgda Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for **Selsbakkhøgda Borettslag** som viser et overskudd på kr 1.880.900,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til **Selsbakkhøgda Borettslag** pr 31. desember 2013 og av borettslagets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

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 overskudd 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 bokføringsskikk i Norge,

Trondheim den 24. april 2014

BDO AS

Steinar Skjetne
Statsautorisert revisor



	Innglassing pr stk	Solskjerming pr stk	Arkitekt pr stk	RIB Brann pr stk	Foreløpig branntiltak tiltak	Enhetspris inkl MVA	Antall balkonger	Totalsum inkl MVA
Endebalkong	42 500,00	3 400,00	151,79	729,46		58 476,56	108	6 315 468,75
Buetbalkong	54 300,00	4 700,00	151,79	729,46	1 650,00	76 914,06	312	23 997 187,50
Hagestue 5,0m	102 600,00	5 000,00	151,79	729,46		135 601,56	102	13 831 359,38
Hagestue 6,0m	123 600,00	5 300,00	151,79	729,46		162 226,56	38	6 164 609,38
							Foreløpig prosjekt pris	50 308 625,00

Rente 3,00 %
Lånetid 30 år

renter 1 505 066
avdrag 1 050 131
total årlig kap.kostnad 2 555 197

	renter	avdrag	total årlig kap.kostn	per måned totale enheter	per måned per enhet
Endebalkong	188 938	131 828	320 765	26 730	248
Buetbalkong	717 916	500 912	1 218 828	101 569	326
Hagestue 5,0m	413 788	288 713	702 501	58 542	574
Hagestue 6,0m	184 425	128 679	313 103	26 092	687
	1 505 066	1 050 131	2 555 197	212 933	

Sak til generalforsamling 2014 i Selsbakkhøgda borettslag.**Sak: Mangelfull belysning i oppgangene i perioder av døgnet.**

Hallset 09.03.2014

Etter at de nye inngangspartiene ble montert og belysningen i oppgangene er teknisk omregulert hva på- og av-tid angår, har det medført betydelige problemer for mange beboere til tider av døgnet, spesielt gjennom høst / vinter og tidlige vårmåneder.

Ved henvendelse til vaktmestertjenesten i den tro at de kunne endre / påvirke tiden hvor lyset i oppgangene skulle være påslått, får en vite at «styret har bestemt tiden når lyset skal være på, og at det ikke har vært meldt større behov for endringer.» Sak om dette må rettes til styret.

Vårt borettslag har en betydelig prosentdel eldre beboere. Alle her vet at enhver henvendelse forlanges skriftlig til styret. Terskelen for å rette slik henvendelse for denne beboergruppen er ofte relativt høy. I tillegg er det denne gruppen som er mest berørt av problemet med mangelfull belysning. Det er her vi finner problemer med nedsatt synsevne, ulik grad av bevegelseshemming og behov for bruk av ulike hjelpemidler som krykker, stokk, rullator o.l.

Undertegnede nådde styrets leder pr tlf like før jul 2013, hvor problemet ble meldt, og fikk da vite at vaktmester nå var i gang med å endre av- / på-tiden, og at det nå ville bli ok. Resultatet var at lyset gikk av kl 10.30 på formiddagen, og på igjen kl 14.00. I perioden hvor lyset var avslått var det imidlertid så mørkt inne i oppgangen at flere hadde problem med å finne nøkkelhullet for å låse seg inn i leiligheten, det var umulig å se hva som sto på oppslagstavlen, og om en akuttsituasjon oppstod med behov for å finne telefonnr til Securitas ville det ikke være mulig å lese dette. Ytterligere henvendelse om problemet førte ikke til forbedring.

En opplever her mangel på innsikt i beboernes behov på området og de problemer dette medfører.

Aktuelle momenter:

- aktuelt lysnivå inne i oppgangene er betydelig dårligere enn dagslyset ute
- når innelyset er avslått oppstår betydelig risiko for fall- og snubleulykker
- dette er spesielt risikofyllt for de som medbringer rullator / krykker o l
- ved utfall av sikringer er det umulig å lese angivelser i sikringsskap
- likeså betydelig fare for strømstøt ved skifting av sikringer
- på gråværsdager i mørketiden er problemet markert ille

Formelt vises til Lov om internkontroll som også gjelder bl a borettslag og forskriftens §2, som blant annet dreier seg om å verne om liv og helse. I avsnitt om **«andre tiltak for å hindre ulykker»** heter det i punkt 2: **«sørge for tilstrekkelig belysning i trappeområdene og korridorene»**.

Dette er altså lovpålagte krav, og kan ikke overses.

Med henvisning til foranstående anføres følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å besørge tilstrekkelig belysning i oppgangene uavhengig av tid på året og tid på døgnet, for eksempel ved sensorer som reagerer på innvendig lysnivå eller innvendige bevegelsessensorer slik som i trappnedgang til kjellere.

Agnar Almenning



Sak til generalforsamling 2014 i Selsbakkhøgda borettslag om

«mangelfull belysning i oppgangene i perioder av døgnet»

støttes av:

Børge Dragsen

Bjørn G. Sjøen

Elisabeth M. Land.

Waria T. Haugrød

Tone Hoff Almenning

Marie Torise Nilsen

Åge Tømme

Wencke Maffinsen

Frank A. Harvå

Olma Hoff

Kolbjørn Hansen

Margrethe J. Oventoft

Svein J. H. Hensu

Sak nr. 6.

Sak til generalforsamling 2014 i Selsbakkhøgda borettslag.

Hallset 09.03.2014

Sak: Etablering av HC – parkeringsplasser.

Det har gjennom de siste ti års tid vært rettet henvendelser til styret og tidligere generalforsamlinger om å få opprettet tilgjengelige HC plasser. Så langt er det anlagt en slik ved Waldemar Aunes veg 1. Hensikten med slik plass er at personer med slikt dokumentert behov skal ha kortest mulig avstand fra parkering til bosted.

Det er meldt behov fra boligblokker langt nede i så vel Waldemar Aunes veg som Selsbakkvegen uten at dette har vært hensyntatt av styret, og beboere her er stadig henvist til å konkurrere om mulig ledige plasser på fjerntliggende gjesteparkeringer.

Det har gjennom årene vært argumentert fra styrets side mot å opprette slike plasser, delvis med henvisning til kommunale bestemmelser om ikke å ta av bestående friarealer, og med motvilje mot å omdisponere bestående ordinære plasser til HC plasser. Dette så ikke ut til å være noe hinder da plassen foran WA 1 ble anlagt.

Likeså oppleves det svært lite beboervennlig og unnlattende av styret å stille seg så negativ til å nærme seg de anbefalinger og krav som gjelder for samme i samfunnet ellers gjennom å omdisponere en plass sentralt beliggende i de ulike delene av borettslaget hvor det i tillegg er meldt dokumenterte behov over tid.

Det har i alle parkeringsområder vært betydelig utskifting av ledige plasser, og de generelle parkeringsproblemene i borettslaget ville bli minimalt påvirket om et mindre antall av disse plassene ble prioritert til HC brukere.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å etablere HC – parkeringsplasser sentralt for alle boliger i borettslaget i løpet av 2014, enten ved nyanlegg av slike eller ved omdisponering av bestående parkeringsplasser ved ledigstillelse.

Agnar Almenning



Sak til generalforsamling 2014 i Selsbakkhøgda borettslag om

«Etablering av HC – parkeringsplasser» støttes av:

Borgny Drøegsten

Bjørn G. Skjerve
Elisabeth Miland

Jone Hoff Almenning

Øyvind Tonne

Wahneken Martensen

Frank A. Hansen

Elma Hoff

Kathory Hansen

Magnus J. Overstad

Nesje, Sjur I. Jørgensen



e-post

Sendt: 22.04.2014 17:06
Fra:
Til:
Kopi:
Emne: VS: Valg komiteen

Hei , beklager at dette kommer så sent i år men vi har slitt ekstra med å finne gode kandidater til styret.

Men når det er sagt så kommer vår innstilling her :

2 styre medlemmer : Alexander Kirkhus 97177317 og Asbjørn Bakås 95801598

4 vara medlemmer : Tom Erik Myrdal 41085813 , Torgrim Vårum 93087078 og Arvid Dørmænen (her mangler vi en kandidat men har muligens en dame på gang)

4 stk valgkomiteen : Terje Øyangen 99205251, Geir Hegge 95159983 , Wenche Nygård 97795174 og Hege Mikalsen Voktor 45471401

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen ved Terje Øyangen

NAVNESEDDEL

når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

FULLMAKT

når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ____/____-____.

Sted/dato

Eiers underskrift