

TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ordinær generalforsamling onsdag 2. mai 2018, 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 2017 herunder:

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

3. Styrets årsmelding for 2017

Krav til å avlegge årsberetning som en del av regnskapet er bortfalt ved endring av regnskapsloven av 01.01.2018.

Vårt borettslag har vedtektsfestet at årsberetning skal behandles på generalforsamling, men på grunn av lovendringen legges denne frem i en annen form enn tidligere år.

Se vedlegg sak 3.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2017-2018

5. Vedtektsendring

Styrets krav til å avlegge årsberetning er frafalt jf. endring i regnskapsloven, med virkning fra 01.01.2018.

Styret foreslår at krav om årsmøte-/generalforsamlingsbehandling av årsberetning tas ut fra vedtektene.

Forslag til endring = gjennomstreket tekst slettes:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

~~—Godkjenning av årsberetning fra styret (tekst slettes)~~

~~- Godkjenning av årsregnskap~~

~~- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer~~

~~- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling~~

~~- Eventuelt valg av revisor~~

~~- Fastsetting av godtgjørelse til styret~~

Saken krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer.

6. Pluss Plan – Svein Skiri fra TOBB orienterer om status på fremtidig vedlikehold i borettslaget

Det ble inngått avtale om Pluss Plan (vedlikeholdsplan), høsten 2017. Dette vil gi styret en full oversikt over fremtidig vedlikehold i borettslaget. Orientering om innholdet gis på generalforsamlingen.

7. Dårlig belysning i kjellerboder – sak fra eier Agnar Almenning

Se vedlegg sak 7.

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud fra Elkull. Men slik styret vurderer det, er dette ikke førsteprioritet på vedlikehold. Og styret anbefaler at vi venter med oppgradering av lys i kjellerne.

8. Utvidelse av parkeringsplasser og oppheving av vedtak om at eiere kan leie mer enn én parkeringsplass – sak fra eier Kenneth Hoff Bjerkan

Se vedlegg sak 8.

Styrets innstilling: Vi avventer med utvidelse av parkeringsplasser, i påvente av fremdrift av intensjonsavtale med TOBB. Men styret er positive til å oppheve vedtaket om å leie ut parkeringsplassene som er overskuddsplasser. Leie av plass nr. 2 vil da være med forbehold om en måneds oppsigelse. Parkeringsplass nummer 2 vil koste kr. 200,- pr. måned.

9. Hundehold, endring av ordensreglene – sak fra eier Berit Lurfald

Se vedlegg sak 9.

Styrets innstilling: Styret er positiv til å endre husordensreglene og søknadsskjema på hundehold. Ny ordensregel og rutine er at søkere av hund, fyller ut tilsendte og vedlagte søknadsskjema.

10. Valgbarhet til styret, endring av vedtektene – sak fra eierne Kristin Marken, Vegard Eide Dall og Per Albert Refseth

Se vedlegg sak 10.

Styrets kommentar: Forslagstillerne er tilskrevet av styret med anmodning om å trekke saken vedrørende forslag om at andelseiere, som ikke bor i borettslaget, ikke kan sitte i styret.

Jf borettslagets vedtekter pkt 10-3, så kan ingen treffe beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget. Borettslagets vedtekt dekkes opp av borettslagsloven § 7-13.

Dette betyr at andelseiere ikke kan forskjellsbehandles på usaklig eller urimelig vis. Andelseierne skal behandles med likebehandling.

Et vedtak om å endre borettslagets vedtekter slik det her foreslås vil være ulovlig, og dermed også ugyldig.

Forslagsstillerne har meddelt styret at de ikke trekker saken fra behandling på generalforsamlingen.

11. Innglassing av balkonger – sak fra eier Else Rosenvinge Dodoi

Styrets innstilling: Innglassing som vil bli bekostet av eieren selv er styret positiv til. Balco vil komme på generalforsamling for å orientere om muligheter ved innglassingen. Dette gjelder innglassing på balkongene fra 1-3 etasje.

12. Valg

- | | | |
|--|----------|--|
| * 2 styremedlemmer for 2 år | på valg: | Asbjørn Bakås
Anne Kristin Skar |
| * 4 varamedlemmer for 1 år | på valg: | Torgrim Vårum
Vegard Eide Dall
Håvard Petterson
Dilek Kanat |
| * 2 medlemmer til valgkomiteen for 2 år | på valg | Wenche Nygård
Hege M. Voktor |
| * 5 delegerte m/vararepr. til TOBBs generalforsamling. | | |

Valgkomiteens innstilling – se vedlegg sak 12

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, 13. april 2018
Selsbakkhøgda Borettslag
Styret

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Driftsinntekter					
Felleskostnader		18 551 508	18 553 824	18 553 824	19 479 415
Leieinntekter garasjer		284 702	284 878	285 248	285 000
Tillegg kabel-TV/Internett		2 526 720	2 257 920	2 526 720	2 728 320
Andre tillegg	8	913 920	913 920	913 920	967 680
Andre driftsinntekter	8	719 792	811 497	670 330	700 500
Sum driftsinntekter		22 996 642	22 822 039	22 950 042	24 160 915
Driftskostnader					
Personalkostnader	9	-1 888 583	-1 796 720	-1 755 300	-1 885 395
Styrehonorar	10	-483 700	-488 700	-488 300	-488 300
Forretningsførerhonorar		-457 416	-444 528	-457 400	-473 000
Eksterne honorar	11	-196 898	-278 774	-173 000	-243 000
Avskrivninger	17	-61 622	-97 141	-56 400	-66 900
Kontingent boligbyggelag		-186 480	-184 800	-185 000	-200 000
Drifts- og serviceavtaler	12	-1 084 349	-1 128 836	-1 033 600	-1 008 600
Løpende vedlikehold	13	-3 989 915	-3 456 462	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	14	-5 779 854	-145 324	0	-2 000 000
Kabel-TV/Internett		-2 628 008	-2 404 426	-2 526 720	-2 728 320
Forsikring		-1 110 423	-1 195 777	-1 087 000	-1 210 000
Kommunale avgifter		-3 447 166	-3 417 532	-3 300 000	-3 500 000
Eiendomsavgifter		-2 070 465	-2 038 784	-2 106 000	-2 500 000
Energi, strøm		-474 982	-523 843	-500 000	-400 000
Andre driftsutgifter	15	-763 938	-885 450	-827 100	-857 800
Sum driftskostnader		-24 623 801	-18 487 097	-16 495 820	-19 561 315
DRIFTSRESULTAT		-1 627 159	4 334 941	6 454 222	4 599 600
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		117 513	48 275	30 000	30 000
Finanskostnader		-1 583 297	-1 609 203	-1 957 000	-1 856 000
Netto finansposter		-1 465 784	-1 560 928	-1 927 000	-1 826 000
Ordinært resultat før skatt		-3 092 943	2 774 013	4 527 222	2 773 600
ÅRSRESULTAT	1, 5	-3 092 943	2 774 013	4 527 222	2 773 600
Disponering av totalresultat:		-3 092 943	2 774 013	4 527 222	2 773 600
Overført til annen egenkapital		0	2 774 013	0	0
Overført fra annen egenkapital		-3 092 943	0	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2017

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 17	179 128 599	179 128 599
Maskiner	17	52 245	9 999
Andre anleggsmidler	0, 17	3 001 179	3 052 552
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	4	64 288	102 859
Sum anleggsmidler		182 246 311	182 294 009
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		1 066 781	977 736
Kundefordringer	3	117 984	85 917
Andre fordringer	3	18 636	54 533
Mellomregning BBL Finans	3	177 036	268 663
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	3 750 413	8 422 173
Sum omløpsmidler		5 130 850	9 809 023
SUM EIENDELER		187 377 161	192 103 031

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2017

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	80 537 133	83 630 076
Sum egenkapital		80 593 133	83 686 076
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 16	89 773 828	92 231 381
Borettsinnskudd	6, 7	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	6, 7	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		103 615 358	106 072 911
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		276 424	292 945
Leverandørgjeld		2 456 368	1 648 702
Skyldig off. myndigheter		129 023	127 364
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		149 236	143 257
Påløpte renter		10 476	14 463
Påløpte kostnader		125 330	85 000
Annen kortsiktig gjeld		21 813	32 315
Sum kortsiktig gjeld		3 168 670	2 344 044
Sum gjeld		106 784 028	108 416 955
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 377 161	192 103 031
Pantstillelser	7	103 282 358	105 739 911

Sted: _____, dato: _____

Orhan Kreso
Leder

Berit Nilssen Lurfald
Styremedlem

Frank Hokstad
Styremedlem

Asbjørn Bakås
Styremedlem

Anne Kristin Skar
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.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lengre krav til å avlegge årsberetning for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

Note 1 - DISPONIBLE MIDLER

	2017	2016
Disponible midler 01.01	7 464 978	6 921 755
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-3 092 943	2 774 013
Tilbakeført avskrivning	61 622	97 141
Påkostning / investering	-52 495	0
Avdrag lån	-2 457 553	-2 366 502
Overført til/fra øremerkede midler	38 571	38 571
Årets endring i disponible midler	-5 502 798	543 223
Disponible midler i periodens slutt	1 962 180	7 464 978

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2017	2016
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	54 668	56 749
Bankinnskudd	3 695 745	8 365 424
Sum bankinnskudd	3 750 413	8 422 173

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 4 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2017	2016
Langsiktige fordringer	64 288	102 859

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 5 - ANNEN EGENKAPITAL**2017**

SUM EGENKAPITAL 01.01	83 686 076
------------------------------	-------------------

Andelskapital 01.01	56 000
---------------------	--------

Andelskapital 31.12	56 000
----------------------------	---------------

Annen egenkapital 01.01	83 630 076
-------------------------	------------

Årets resultat	-3 092 943
----------------	------------

Annen egenkapital 31.12	80 537 133
--------------------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL 31.12	80 593 133
------------------------------	-------------------

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

Note 6 - INNSKUDD**2017****2016**

Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
-----------------	------------	------------

Andre innskudd	333 000	333 000
----------------	---------	---------

Sum innskudd	13 841 530	13 841 530
---------------------	-------------------	-------------------

Note 7 - PANTSTILLELSER**2017**

Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	179 128 599
--	--------------------

Restgjeld 31.12	103 282 358
------------------------	--------------------

Pålydende pantstillelser var 105 040 000,- per 31.12.

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

Note 8 - ANDRE TILLEGG OG INNTEKTER**2017****2016****Andre tillegg**

Vakthold	168 000	168 000
----------	---------	---------

Tillegg Vasking	745 920	745 920
-----------------	---------	---------

Sum andre tillegg	913 920	913 920
--------------------------	----------------	----------------

Andre inntekter

Strømgift	415 648	410 668
-----------	---------	---------

Andre leieinntekter	132 800	136 550
---------------------	---------	---------

Andre driftsinntekter	171 345	264 279
-----------------------	---------	---------

Sum andre inntekter	719 792	811 497
----------------------------	----------------	----------------

Andre driftsinntekter består av:

kr 90 000,- for snøbrøyting, kr 16 075,- for leie basestasjon, tilknyttet annonse på web-side kr 30 000,-. Resten består av støtte, rettsforlik, viderefakturering og salg av fiskekort.

Note 9 - PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Lønn	1 051 601	1 035 262
Arbeidsgiveravgift	293 806	282 168
Feriepenger	149 236	143 257
Pensjonskostnader	130 971	105 702
AFP-premie	22 621	26 542
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	9 011	11 858
Telefongodtgjørelse	400	5 141
Reisekostnader	8 609	7 100
Andre lønnskostnader	222 328	179 690
Sum personalkostnader	1 888 583	1 796 720

Samlet antall årsverk: 2,47.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 10 - STYREHONORAR

	2017	2016
Styrehonorar	483 700	488 700

Note 11 - EKSTERNE HONORARER

	2017	2016
Revisjonshonorar (inkl. mva)	65 234	31 031
Fakturerte tjenester	83 257	81 140
Juridisk rådgivning	31 219	147 876
Andre konsulenttjenester	17 188	18 727
Sum eksterne honorarer	196 898	278 774

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Juridisk rådgivning. Immer Advokat AS 24 219 kr, TOBBs advokatkontor 7 000 kr. Timepriser: Immer Advokat AS 3 125 kr, TOBBs advokatkontor 1 750 kr.

Note 12 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2017	2016
Vedlikeholdsplan	41 166	80 016
Sekretærtjenester	82 332	80 016
Administrasjon av parkering	66 336	64 176
Andre administrasjonsavtaler	53 076	51 564
Renholdstjenester	841 439	853 064
Sum drifts- og serviceavtaler	1 084 349	1 128 836

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

Note 13 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2017	2016
Snekkerarbeid	52 720	64 135
Skadedyrbekjempelse	7 068	9 866
Vakthold	211 515	179 430
Lekeplasser	0	20 349
Veger, gater og park.plasser	0	27 701
Flaskeleie, fylling m.m.	4 828	4 203
Rørleggerarbeid	306 429	381 014
Vann/avløpsledning	0	112 740
Malearbeid og -utstyr	15 401	8 066
Elektrikerarbeid	51 173	115 397
Dør og vinduer	77 212	66 304
Feiing areal/tømt sandfang	13 079	7 213
Takarbeid	3 100	7 875
Blikkenslagerarbeid	56 913	177 531
Murerarbeid	50 380	20 563
Piper	1 637 054	1 220 945
Grunnarbeid	0	95 890
Pukk	0	6 016
Snøbrøyting, sandstrøing	77 723	108 425
Asfaltering	0	9 764
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	624 550	93 183
Garasjeanlegg	0	400
Ventilasjon	1 000	19 760
Egenandeler, differanser skader	162 000	220 000
Forsikringsskade	33 575	0
Skadeforebyggende tiltak	5 000	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	183 574	271 458
Forbruksmateriell	103 694	36 480
Nøkler, lås	13 908	35 140
Brannsikring	282 800	0
Balkong/veranda/terrasser	6 875	9 443
Byggesaksgebyr	0	53 100
Kjøkken/bad/oppholdsrom	0	6 678
Leie stillas/maskiner	8 347	67 395
Sum vedlikehold	3 989 915	3 456 462

Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2017	2016
Snekkerarbeid	0	78 125
Rørleggerarbeid	0	65 794
Blikkenslagerarbeid	350 000	0
Prosjektvedlikehold	722	1 405
Sum periodisk vedlikehold	5 779 854	145 324

Note 15 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2017	2016
Utgifter lokaler	6 751	0
Leiekostnader	215 096	247 465
Verktøy, driftsmateriell, inventar	129 284	47 243
Kontorrekvisita, trykksaker	13 081	14 935
Telefon og porto	31 461	23 754
Drift maskiner	200 986	307 578
Gaver	5 377	78 624
Kostnader vedr. styrearbeid	6 141	18 178
Generalforsamling/årsmøte	3 000	12 000
Kurskostnader	52 150	38 161
Bankgebyrer	14 656	8 801
Andre gebyrer	2 311	4 145
Tilskudd bomiljø	50 742	44 809
Kostnader internett	5 732	25 398
Dagligvarer	12 363	13 886
Andre kostnader	11 006	474
Sum andre driftsutgifter	763 938	885 450

Andre kostnader består av:

Dagligvarer, servering julebord og gebyrer.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Selsbakkhøgda Borettslag	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Internt garasjelån		
Lånenummer:	garasje	90517254508	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2013	2001
Rentesats:	1.58 %	1.58 %	1.673 %
Betingelser:	Internt garasjelån	3 mnd NIBOR + margin 0,75	Fast rente til 01.03.20
Beregnet innfridd:	29.12.2017	30.03.2048	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	721 267	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	721 267	89 477 000	2 754 381
Avdrag i perioden:	721 267	2 187 687	269 866
Lånesaldo 31.12:	0	87 289 313	2 484 515
Saldo 5 år frem i tid:	0	75 557 585	1 065 781

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	4 942	840 140
	85	4 725	401 625
	110	4 448	489 280
	55	4 261	234 355
	102	3 864	394 128
	15	3 551	53 265
	23	3 122	71 806
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517254508	170	173 613	29 514 210
	85	166 020	14 111 700
	110	156 270	17 189 700
	55	149 708	8 233 940
	102	135 741	13 845 582
	15	124 773	1 871 595
	23	109 680	2 522 640

Note 17 - 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	52 495	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	3 079 479	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	3 027 233	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	0	1 208 665	52 245	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 249	0	0
Antatt levetid i år :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 254 268	0	142 646 397
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 254 268	0	142 646 397
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	10 371	100 712	1 140 776	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	34 613 311	41 486	0	113 492	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	46 187	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

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

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

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Selsbakkhøgda Borettslag's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 årsmelding.

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 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 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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. 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 rettviseende 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Trondheim, 11. april 2018

BDO AS



Steinar Skjetne
statsautorisert revisor

Årsmelding 2017 for Selsbakkhøgda Borettslag

Innledning

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Orhan Kreso
Styremedlem, Frank Hokstad
Styremedlem, Anne Kristin Skar
Styremedlem, Berit Nilssen Lerfald
Styremedlem, Asbjørn Bakås
Varamedlem, Dilek Kanat
Varamedlem, Håvard Petterson
Varamedlem, Torgrim Wårum
Varamedlem, Vegard Eide Dall

Styrets arbeid i 2017

Det har vært avholdt 15 styremøter i perioden fra mai 2017-mai 2018. Og det har vært behandlet ca 30 styresaker. Styret har i tillegg hatt til sammen 26 kontordag i 2017 og 16 kontordager i 2018 som ett tilbud for beboerne som trenger bistand eller en prat.

I tillegg til styremøter, er det avholdt 3 beboermøter.

Investeringer:

Det ble innkjøpt brannslukningsapparater høsten 2017, for å skifte ut de gamle utdaterte apparatene. Det er fremdeles en del andelseiere som ikke har hentet sitt nye apparat.

Styret har kjøpt til noen bord og stoler i tillegg til ett nytt lydanlegg til Grendahuset.

Det er innkjøpt ekstrauststyr til vår maskinpark , som skal koste bort snø og sand.

Det er investert i nytt lås system.

Det er utført pipe rehabilitering .

Styret har for denne perioden inngått en vedlikeholdsavtale på ett produkt som skal gi styret en oversikt over vedlikeholdsbehovet i årene fremover. Denne planen vil også brukes som ett økonomisk verktøy.

Bomiljøgruppen har hatt følgende arrangementer:

Grillfest for de eldre.

Bistand til gjennomføring av dugnaden.

Det ble arrangert Halloween, og kino for beboerne i alle aldre.

Julegrantenning, med muligheter for fotografering på slede med nissen . Underholdning fra drilljentene fra Hallset skolekorps , samt 3 personer spilte på blåseinstrument.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2018

Sak til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Mai 2018.

Sak: Dårlig belysning i kjellerboder

Det er tidligere meldt fra til styret om til dels helt manglende belysning i områder med kjellerboder. Stedvis er lyspunkt feilplassert slik at bare enkelte boder har en viss belysning, andre steder skjuler for eksempel rørapplegg for at noe lys overhodet kan trenge inn i enkelte boder. Dette gjelder i særdeleshet i områder med netting-boder.

Disse boder er en del av hver andelshaver sitt bruksområde, og belysning i disse områdene er en del av standard-installasjonene som skal gjøre disse tilgjengelig for brukerne.

Det er gitt tilbakemelding fra styreleder om at det ikke vil bli gjort forbedrende tiltak til enkelt andelshavere som har meldt akutt problem. Skal noe gjøres må det bli en innsats som gjelder alle beboere, og derfor blir dette å forholde seg til i generalforsamling. Ettersom det er bragt i erfaring at dette er et generelt problem i borettslaget fremmes derfor saken har.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å umiddelbart utrede behovet for, og å gjennomføre tiltak for tilstrekkelig belysning i alle kjellerboder i borettslaget.

Trondheim 14.02.2018

Agnar Almenning

Telenor e-post

Skriv ny e-post

Tilbake

Svar

Svar alle

Videresending

Slett

Mer

E-post

Sak til generalforsamling

Fra Kenneth Hoff Bjerken Til post@selsbakkhogda.no 

Dato Tor 09:58

Hei,

Jeg ønsker å få opphevet generalforsamlingsvedtak om kun å tillate leie av 1 fast plass/garasje. Så jeg melder inn dette som sak til generalforsamling.

Da det ble sagt på forrige generalforsamling, at det sto 30 plasser ledige. Forstår det som at det må være bedre for borettslaget å få leid ut alle disse, fremfor at de står tomme. Det ble også sagt at borettslaget har fått tillatelse til å bygge ut 70 plasser på grøntarealet.

Så ved å åpne for å leie en plass nr 2, og bygge ut på grøntarealet, vil det bli frigjort 100 plasser. Dette hjelper langt på vei, på det parkeringsproblemet som skal være i borettslaget

--

Med vennlig hilsen

Kenneth Hoff Bjerken
Waldemar Aunes Veg 3B

Til generalforsamlingen
i Selsbakkhøgda BL
02.05.2018

Endring av borettslagets regler for dyrehold

Jeg foreslår endring av dagens håndheving av borettslagets regelverk i forbindelse med dyrehold.

Kriteriene som legges til grunn for behandling av søknad om dyrehold oppleves og ikke være i tråd med hvordan de er ment å fungere.

Dette går på kriterier som bl.a.; kun ett dyr per oppgang, uttalelser fra øvrige beboere i oppgangen vektlegges uten at det oppgis årsak til at dyr ikke ønskes, m.v.

Reglene må ikke legge urimelige begrensninger og forskjellsbehandle eierne.

Det er generelt forbud mot hunde- og kattehold i vårt borettslag, men en andelseier/husstand kan sette seg ut over dette forbudet hvis to vilkår er oppfylt: At h*n har gode grunner for dyrehold, og at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Mitt forslag til vedtak:

Eksisterende rutiner/regler for behandling av søknad om dyrehold opphører.

Styret må i stedet foreta en interesseavveining i forhold til oppgitt god grunn i søknaden, mot evt ulempe for andre beboere – individuelt for hver søknad.

Nytt skjema for søknad om dyrehold tas i bruk (se mitt forslag til ny søknad).

Med vennlig hilsen
Berit N. Lerfald

Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag søknad om dyrehold

Jf. borettslagets vedtekter (pkt 4-1, 4.ledd) og Lov om borettslag § 5-11, 4.ledd: «Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigdommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigdommen.»

Søknad om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Undertegnede: _____

adresse: _____

søker herved om å holde _____

Begrunnelsen er: _____

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og andre dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer med villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Trondheim, /

Andelseiers underskrift

Valgbarhet til styret

Borettslaget styres av andelseierne på generalforsamling, blant annet ved valg av styre. Styret har ansvar for forvaltningen av borettslaget. Forvaltningen skal skje til andelseiernes beste. Styret har fra tid til annen bestått av medlemmer som enten verken er andelseiere eller bor i borettslaget.

Beboere mener andelseierne er best tjent med at beboerne er direkte representert i styret, fremfor at borettslaget styres av personer som verken er andelseiere eller bor i borettslaget. Dette må sees i sammenheng med at andelseierne har både rett og plikt til å bo i andelene. Borettslaget er såpass stort at det ikke har vært noe problem å rekruttere styremedlemmer.

Det foreslås derfor ny bestemmelse som gjør at man må både eie og bo i andelen for å kunne velges til styret. Styremedlemmer som flytter fra bør overlate sitt verv til vara eller annen egnet person.

Endringen har ingen negativ betydning for andelseiere som bor i laget. Begrensning av valgbarhet til styret er i samsvar med borettslagsloven.

Det foreslås følgende ny 8-1 (4)

(4) Bare andelseiere som bebor andelen selv er valgbar til styret.

Per Albert Refseth

Vegard Dall Eide

Kristin Marken

Styret i Selsbakkhøgda BL
Selsbakkveien 44

Innglassing av balkonger.

På Generalforsamlingen i 2014 var det avstemming om innglassing av balkonger i vårt Borettslag. Styret har innhentet priser og firma Hallmaker var valgt som leverandør. Den gangen var det nedstemt. Men om man ser på resultatet fra avstemmingen var det ganske mange som ønsket det.

- 27 ja og 27 nei av totalt 54 stemmer for 4 etasje.
- 57 ja og 131 nei av totalt 190 stemmer for 1 tom 3 etasje.

Jeg oppfordrer styret om å innhente oppdaterte priser fra Hallmaker og dem som ønsker å få inn glasset sin balkong bør få mulighet til det. Det gjelder for folk som bor i etasje 1, 2 og 3. Hver enkelt som ønsker sin balkong innglasset tar kostnadene på seg selv.

Søknad om fasade endring kreves bare for dem som bor i 4 etasje. og dem bør stemmes på nytt.

Trondheim 12.2.2018

Else Rosenvinge Dodoi, Waldemar Aunes veg 12 C



Vedlegg sak 12

Hei, angående valg til verv i Selsbakkhøgda borrettslag 2018

Vår innstilling blir som følger :

- 2 styremedlemmer for 2 år på valg er Asbjørn Bakås og Anne Kristin Skar

Våre kandidater er Kristin Marken og Anne Kristin Skar

- 4 Varamedlemmer for 1 år på valg er Torgrim Vårum , Vegard Eide Dahl , Håvard Petterson og Dilek Kanat.

Våre kandidater er Vara 1. Torgrim Vårum

Vara 2. Håvard Petterson

Vara 3. ?

Vara 4. ?

- 2 medlemmer til valg komiteen på valg er Wenche Nygård og Hege M. Voktor.

Våre kandidater er Wenche Nygård og Hege M. Voktor.

Når det gjelder Vara 3 og 4 så hadde begge de to eksisterende vara Vegard Eide Dahl og Dilek Kanat meldt at de ville bli med videre og de var da også våre kandidater. Men de trakk seg dessverre nå disse siste dagene så disse plassene må fylles under generalforsamlingen. Vi har full respekt for at de ombestemte seg men det ble da for kort tid til oss å finne noen nye.

Med vennlig hilsen

Terje Øyangen

For valgkomiteen i Selsbakkhøgda Borettslag