

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Torsdag 20.05.2021 - kl. 18:00

Sted: Royal Garden Hotell

Grunnet Covid19 må styret sette restriksjoner på antall deltakere på møtet. Jf. nasjonale regler så er det tillatt med arrangement der publikum/deltakerne sitter på faste tilviste plasser, med inntil 100 personer.

Vi ser oss derfor nødt til å anbefale at det kun møter 1 person pr. husstand.

For å ha komplett oversikt over hvem som deltar på møtet, så vil det i år være skriftlig påmelding til generalforsamlingen - send mail til styret på post@selsbakkhogda.no innen 15 mai om du ønsker å delta.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2020

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

Se vedlegg, sak 2.3

3. Styrets årsmelding for 2020

Se vedlegg, sak 3.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2020-2021

5. Endring av vedtektene, pkt 4-2 Bruksoverlating - sak fra styret

1.1.2020 trådte nye regler i Lov om borettslag i kraft angående "korttidsutleie". Laget kan ikke vedtektsfeste en annen grense enn 30 dager. For å få vedtekter og loven i samsvar, foreslår styret av vedtektens pkt 4-2 (3) endres (understreket tekst tas inn)

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten

godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

6. Saker fra andelseierne

6.1 Belysning i kjellerganger - sak fra eier Agnar Almenning

Denne saken var behandlet i ordinær generalforsamling 02.05.2018, meldt inn til av beboer Agnar Almenning

Beboer påpeker at det er svært dårlig belysning i kjellerbodene. Styret ble pålagt å utrede behovet for tilstrekkelig belysning i kjellergangene.

Dette har dessverre ikke blitt fulgt opp av styret, og saken kommer derfor opp en gang til.

Styrets innstilling: Styret ser ingen grunn til å sette opp flere lyspunkter da det ikke er et generelt ønske fra beboerne. Kostnadene for flere punkter i alle kjellerne er også svært høy.

6.2 Elektrisk grill på veranda - sak fra eier Torgrim Wårum

Denne saken ble sendt inn til behandling til ordinær generalforsamling i 2020. På grunn av pandemien valgte styret å utsette innkomne saker fra beboerne til 2021.

"1. Jeg ønsker å igjen innføre lov til å anvende elektrisk grill på egen veranda i selsbakkhøgda borettslag.

Om man ønsker å grille ute, skal utegrill-plassene anvendes.

2. Dagens ordning med grilling på tilrettelagte plasser i øvre del av borettslaget er ikke til det beste for alle. Det er ikke mange som benytter seg av de tilrettelagte plassene. Grunnen er at det ikke er nok tilrettelagt.

Vi har mange eldre i vårt borettslag og det handler også å tilrettelegge for så mange vi kan. I dette tilfellet handler om å gjøre hverdagen enklere for oss selv og ikke vanskeligere for mange. Om man ønsker å grille ute må man anvende utegrill-plassene.

3. Bruk av elektrisk grill og utegrill.

Brannforebyggende tiltak skal følges etter grillens og grillplassens anvisning/bruksanvisning."

6.3 Åpningstider av Grendahuset - sak fra eier Costel Dodoi

Denne saken ble sendt inn til behandling til ordinær generalforsamling i 2020. På grunn av pandemien valgte styret å utsette innkomne saker fra beboerne til 2021.

"Det er ikke mange borettslag i Trondheim som har et så flott Grendehus som vårt som kan leies av beboerne i borettslaget til en relativt rimelig pris og også av folk utenfor borettslaget til en høyere pris.

Åpningstiden har vært til kl 02.00 og levende musikk til kl 24.00.

Som regel har det gått veldig bra, men i enkelte tilfeller har vært støy fra folk på vei ut som ventet drosje. En del beboere som bor i blokk 42 har reagert på det og som konsekvens ble åpningstiden satt til kl 23.00.

Jeg forstår folk som bor i blokk 42 men hva om resten av beboerne som bor i det andre 18 blokker? Hvem som kan feire en bursdag eller bryllup i en lokale som har åpningstid til 23.00. Ingen. Selv har jeg bodd i Waldemar Aunes veg 7 A fra 93 til 2008 og hadde soverom mot gata. En og annen gang ble det støy fra biler og

mopeder som kjørte fort nedover gata, eller fok som kom seint fra fest og tok seg en lang prat utenfor soveroms vinduene. Litt surt det, men hva kunne jeg gjøre?

Grendehus er hele borettslagets eiendom. Jeg ber styret om å få finne en løsning på dette og få utvidet åpningstiden slik at alle i borettslaget får benytte seg av Grendehuset."

6.4 Etterisolering/forbedringer av yttervegger - sak fra Per Magnus Heggland

"Hei

Det er et uforholdsmessig stort varmetap gjennom yttervegger i forhold til dagens byggestandard. Det bør undersøkes hvor stort varmetapet er i yttervegg ved hjelp av anerkjent teknologi slik at borettslaget får oversikt over størrelsen på problemet i forhold til kravene i TEK - 17 (krav til nye bygg). Forslagsstiller forventer ikke at et bygg fra 1965 skal møte krav til nye bygg, men av hensyn til miljøet bør vi som ansvarlige andelseiere se på mulighetene til å redusere vårt energiforbruk.

Hvis resultatene av undersøkelsene viser at det er uforholdsmessig stort varmetap gjennom yttervegg, bør pris på en oppgradering av fasade innhentes fra minst tre tilbydere."

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en undersøkelse av varmetap gjennom yttervegger i borettslaget. Hvis undersøkelsene konkluderer med at det er et uforholdsmessig stort varmetap i forhold til dagens standard, pålegges styret å innhente tilbud fra tre forskjellige entreprenører på fasade fornying. Styret instrueres av generalforsamlingen til å fremlegge anbefalt forslag til generalforsamling i Selsbakkhøgda BL som avholdes i 2022 på hvilken løsning som er best egnet for Selsbakkhøgda BL.

Styrets innstilling: Dette har vært en sak styret har jobbet med i flere år. Styret har tidligere fått fullmakt fra generalforsamlingen for å jobbe med full fasadeutbedring, etterisolering, utbedring av lekkasjer fra toppdekke og innglassing av veranda. Dette er en pågående sak styret jobber aktivt med. Styrets hensikt er på presentere samlet forsalg til utbedringer på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2021.

7. Valg

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt i innkallingen.

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Orhan Kreso

7.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:
Kristin Marken
Anniken Thomsen Tvervåg

7.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Anne Elfrid Nordskag

Asbjørn Bakås

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Mari Dyrset

Are Halvorsen

Hanne Elisabeth Strøm

Kjersti Heggdal

7.5 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingens praksis har vært at styret velges.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

04.05.2021

Selsbakkhøgda Borettslag

Styret

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader		21 477 972	20 456 976	21 478 680	22 123 040
Inntekter garasjer		354 600	354 527	342 000	345 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 903 040	2 761 920	2 903 000	3 037 400
Andre tillegg	7	1 075 200	1 008 000	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	8	1 507 322	1 254 292	1 104 100	1 118 900
Sum driftsinntekter		27 318 134	25 835 715	26 902 980	27 699 540
Driftskostnader					
Personalkostnader	9	-1 882 808	-1 840 815	-1 956 500	-2 089 500
Styrehonorar	10	-524 100	-499 100	-514 100	-539 800
Forretningsførerhonorar		-485 748	-472 968	-485 800	-500 000
Eksterne honorar	11	-186 393	-250 224	-177 200	-198 000
Avskrivninger	20	-60 652	-84 646	-60 652	-39 500
Kontingent boligbyggelag		-202 200	-200 700	-200 700	-200 000
Drifts- og serviceavtaler	12	-1 968 768	-1 280 479	-1 358 200	-1 764 000
Løpende vedlikehold	13	-1 240 723	-1 320 317	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	14	-3 081 528	-4 481 408	-85 297 200	0
Elektroniske fellesavtaler		-2 927 977	-2 797 565	-2 903 700	-3 037 500
Forsikring		-1 469 108	-1 329 473	-1 462 400	-1 587 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 160 852	-3 828 378	-3 855 000	-3 978 000
Eiendomsavgifter		-2 486 568	-2 213 528	-2 279 800	-2 790 000
Energi, felles	15	-507 770	-594 988	-620 000	-633 000
Andre driftsutgifter	16	-518 555	-722 973	-658 800	-668 083
Sum driftskostnader		-21 703 750	-21 917 562	-103 830 052	-20 024 384
DRIFTSRESULTAT		5 614 385	3 918 152	-76 927 072	7 675 156
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		189 956	210 444	30 600	30 000
Finanskostnader		-1 419 927	-1 939 654	-5 050 000	-1 232 000
Netto finansposter		-1 229 971	-1 729 210	-5 019 400	-1 202 000
Ordinært resultat før skatt		4 384 414	2 188 942	-81 946 472	6 473 156
Ordinært resultat etter skatt		4 384 414	2 188 942	-81 946 472	6 473 156
ÅRSRESULTAT	1, 4	4 384 414	2 188 942	-81 946 472	6 473 156
Disponering av totalresultat:		4 384 414	2 188 942	-81 946 472	6 473 156
Overført til annen egenkapital		4 384 414	2 188 942	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 20	179 128 599	179 128 599
Maskiner	20	63 873	94 997
Andre anleggsmidler	20	2 882 878	2 912 407
Sum anleggsmidler		182 075 351	182 136 003
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		1 347 233	1 205 797
Kundefordringer	3	58 405	112 064
Andre fordringer	3	237	44 116
Mellomregning BBL Finans	3	305 510	280 759
Opptjente renter	3	13 863	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	5 498 741	4 237 576
Sum omløpsmidler		7 223 989	5 880 313
SUM EIENDELER		189 299 339	188 016 316

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	91 322 037	86 937 623
Sum egenkapital		91 378 037	86 993 623
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 19	81 289 972	84 638 336
Borettsinnskudd	5, 6	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	5, 6	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		95 131 502	98 479 866
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		345 153	340 403
Leverandørgjeld		2 058 282	1 886 767
Skyldig off. myndigheter		133 077	103 829
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		158 582	153 194
Påløpte kostnader		44 628	3 596
Annen kortsiktig gjeld		50 078	55 039
Sum kortsiktig gjeld		2 789 801	2 542 827
Sum gjeld		97 921 303	101 022 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 299 339	188 016 316
Pantstillelser	6	94 798 502	98 146 866

Sted: _____, dato: _____

Orhan Kreso
Leder

Torggrim Wårum
Styremedlem

Anniken Thomsen Tvervåg
Styremedlem

Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem

Kristin Marken
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	3 337 486	3 458 053
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 384 414	2 188 942
Tilbakeført avskrivning	60 652	84 646
Tilgang av anleggsmidler	0	-16 122
Avdrag lån	-3 348 364	-2 442 321
Reduksjon langsiktig fordring	0	64 288
Årets endring i disponible midler	1 096 702	-120 567
Disponible midler i periodens slutt	4 434 188	3 337 486
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 434 188	3 337 486

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Garasjer	849 024	863 267
Sum øremerkede bankinnskudd	849 024	863 267
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	68 085	39 003
Bankinnskudd	5 430 656	4 198 573
Sum bankinnskudd	5 498 741	4 237 576

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 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	86 993 623	84 804 681
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	86 937 623	84 748 681
Årets resultat	4 384 414	2 188 942
Annen egenkapital 31.12	91 322 037	86 937 623
SUM EGENKAPITAL 31.12	91 378 037	86 993 623

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

Note 5 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	179 128 599
Restgjeld 31.12	95 131 502

Pålydende pantstillelser var 105 040 000,- per 31.12.

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

Note 7 - ANDRE TILLEGGSINNT EKTER

	2020	2019
Andre tillegg		
Vakthold	168 000	168 000
Tillegg Vasking	907 200	840 000
Sum andre tillegg	1 075 200	1 008 000

Note 8 - ANDRE DRIFTSINNT EKTER

	2020	2019
Strømgift eluttak	57 966	63 143
Inntekt parkering	689 666	689 519
Tilskudd	368 503	220 000
Inntekt grendahus/bomiljøareal	67 850	85 000
Forliksoppgjør	27 996	27 996
Inntekt brøyting/strøing	94 521	92 474
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	8 075	10 088
Tilknytningsavgift	3 000	3 000
Utleie av miljøhus/grendahus	0	2 000
Utleie av utstyr og areal	184 090	52 930
Viderefakturering energi, strøm	0	1 000
Salg fra Vippsløsning	5 655	7 142
Sum andre inntekter	1 507 322	1 254 292

Note 9 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Lønn	1 191 060	1 121 337
Arbeidsgiveravgift	273 956	289 221
Feriepenger	158 582	153 194
Pensjonskostnader	92 157	79 131
AFP-premie	35 197	27 330
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 292	2 772
Telefongodtgjørelse	0	1 100
Reisekostnader	1 145	6 420
Andre lønnskostnader	129 420	161 410
Sum personalkostnader	1 882 808	1 840 815

Samlet antall årsverk: 2,19.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 10 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	524 100	499 100

Note 11 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	44 781	101 303
Fakturerte tjenester	51 211	97 827
Juridisk rådgivning	88 320	51 094
Teknisk rådgivning	2 081	0
Sum eksterne honorarer	186 393	250 224

Revisjonshonoraret er knyttet til revisjonen. I tillegg kommer utgifter til skatterådgivning.

Fakturerte tjenester gjelder hovedsakelig utgifter til byggingeniør og administrasjon av sporadisk utlønning.

Juridisk rådgivning gjelder utgifter til advokatkontoret i TOBB.

Note 12 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Vedlikeholdsplan	18 024	17 500
Avtale om sekretærtjenester	87 432	85 140
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	74 520	70 440
Avtale om HMS-tjenester	41 715	40 500
Andre administrasjonsavtaler	57 888	56 364
Avtale om vintervedlikehold	11 939	-7 725
Avtale om sommervedlikehold	420 225	0
Avtale om renholdstjenester	941 458	850 968
Avtale om vakt- og sikringstjenester	212 275	153 403
Avtale om skadedyrbekjempelse	103 292	13 890
Sum drifts- og serviceavtaler	1 968 768	1 280 479

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

Note 13 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Budsjettet (uten formål)	306	0
Snekkerarbeid	24 507	127 398
Skadedyrbekjempelse	0	2 200
Vakthold	0	2 375
Lekeplasser	7 979	3 913
Flaskeleie, fylling m.m.	5 109	4 887
Rørleggerarbeid	317 807	214 155
Malearbeid og -utstyr	25 220	8 733
Elektriikerarbeid	180 189	224 200
Dør og vinduer	40 619	76 569
Feiing areal/tømt sandfang	11 014	3 918
Takarbeid	16 594	6 819
Blikkenslagerarbeid	28 588	2 250
Pukk	0	5 813
Snøbrøyting, sandstrøing	52 446	70 829
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	-41 769	24 177
Garasjeanlegg	2 740	43 818
Egenandeler, differanser skader	80 000	120 000
Forsikringsskade	54 549	0
Skadeforebyggende tiltak	25 988	40 678
Avfallstømming/søppelsuganlegg	198 354	212 114
Renholdartikler/renhold	11 425	4 108
Forbruksmateriell	51 057	71 732
Frakt av driftsmateriell	324	0
Nøkler, lås	81 794	43 637
Balkong/veranda/terrasser	0	5 996
Byggesaksgebyr	25 125	0
Leie stillas/maskiner	23 128	0
Annet vedlikehold	10 000	0
Sum vedlikehold	1 240 723	1 320 317

Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Snekkerarbeid	303 953	253 972
Veger, gater og park.plasser	0	1 036 969
Rørleggerarbeid	153 272	0
Elektrikerarbeid	82 020	100 930
Takarbeid	98 888	255 376
Blikkenslagerarbeid	45 000	176 875
Grunnarbeid	769 288	2 132 006
Asfaltering	50 044	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	41 769	157 451
Garasjeanlegg	284 375	339 955
Heisanlegg	107 525	0
Skadeforebyggende tiltak	89 063	0
Forsikringsskader	44 569	0
Balkong/veranda/terrasser	0	27 875
Prosjektvedlikehold	69 848	0
Sum periodisk vedlikehold	3 081 528	4 481 408

Note 15 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	507 770	594 988
Sum energikostnader	507 770	594 988

Note 16 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Utgifter lokaler	11 436	0
Leiekostnader	16 388	200 008
Verktøy, driftsmateriell, inventar	78 645	59 040
Kontorrekvisita, trykksaker	4 363	16 012
Telefon og porto	1 240	1 421
Drift maskiner	275 526	214 182
Gaver	16 049	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	42 000
Generalforsamling/årsmøte	12 000	24 000
Kurskostnader	8 000	0
Bankgebyrer	16 084	9 491
Andre gebyrer	8 384	9 114
Tilskudd bomiljø	8 727	58 001
Hjemmeside/internett/TV-abo	42 857	64 184
Dagligvarer	10 305	10 402
Julebord/ styresamling	3 428	13 239
Servering dugnad	0	1 317
Medlemskontingent	563	563
Elbilanlegg	4 480	0
Andre kostnader	-14 162	86 053
Sum andre driftsutgifter	518 555	722 973

Note 17 - AVDELINGSREGNSKAP GARASJE

	2020	2019
Driftsinntekter		
Felleskostnader	354 600	354 527
Sum driftskostnader	354 600	354 527
Driftskostnader		
Drifts-og serviceavtaler	-74 520	-70 440
Løpende vedlikehold	-47 353	-43 818
Periodisk vedlikehold	0	-48 385
Forsikring	-19 402	-17 800
Energi	-184 406	-246 148
Andre driftsutgifter	-14 243	86 053
Sum driftskostnader	-339 925	-340 538
DRIFTSRESULTAT	14 675	13 989
Finansinntekter og kostnader		
Finanskostnader	-14 675	-13 990
Netto finansopster	-14 675	-13 990
Ordinært resultat før skatt	0	0
ÅRSRESULTAT	0	0

Note 18 - AVDELINGSREGNSKAP AKTIVITETSHUS

	2020	2019
Driftsinntekter		
Felleskostnader	65 850	232 000
Sum driftskostnader	65 850	232 000
Driftskostnader		
Drifts-og serviceavtaler	-180 262	-195 404
Løpende vedlikehold	-1 084	-49 875
Periodisk vedlikehold	-204 578	-55 427
Elektroniske fellesavtaler	0	-178
Energi	-18 752	-30 491
Andre driftsutgifter	-12 032	-554
Sum driftskostnader	-429 395	-331 929
DRIFTSRESULTAT	-363 545	-99 929
Finansinntekter og kostnader		
Ordinært resultat før skatt	-363 545	-99 929
Ordinært resultat etter skatt	-363 545	-99 929
ÅRSRESULTAT	-363 545	-99 929

Note 19 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Selsbakkhøgda Borettslag	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Internt garasjelån		
Lånenummer:	garasje	90517285349	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2013	2001
Rentesats:	1.80 %	1.04 %	0.798 %
Betingelser:	Internt garasjelån	3 mnd NIBOR + margin 0,75	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2020	30.03.2048	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	721 267	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	863 267	82 707 167	1 931 169
Avdrag i perioden:	863 267	3 063 232	285 132
Lånesaldo 31.12:	0	79 643 935	1 646 037
Saldo 5 år frem i tid:	0	66 554 866	152 638

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	3 274	556 580
	85	3 131	266 135
	110	2 947	324 170
	55	2 823	155 265
	102	2 560	261 120
	15	2 353	35 295
	23	2 068	47 564
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517285349	170	158 407	26 929 190
	85	151 479	12 875 715
	110	142 583	15 684 130
	55	136 596	7 512 780
	102	123 851	12 632 802
	15	113 844	1 707 660
	23	100 073	2 301 679

Note 20 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	3 058 979	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	3 058 979	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	2 995 105	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	63 874	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	31 124	0	0
Antatt levetid i år :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 270 390	0	142 646 397
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 270 390	0	142 646 397
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	25 928	100 712	1 259 642	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	25 929	0	10 748	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	24 343	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

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

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

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Uavhengig revisors beretning

Sak 2.3

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selsbakkhøgda Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2020 • Resultatregnskap for 2020 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsmelding 2020 for Selsbakkhøgda Borettslag

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2020. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Orhan Kreso
Styremedlem, Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem, Kristin Marken
Styremedlem, Anniken Thomsen Tvervåg
Styremedlem, Torggrim Wårum
Varamedlem, Asbjørn Bakås
Varamedlem, Anne Elfrid Nordskog

Styrets arbeid i siste periode

På tross av pandemien har styret gjennomført styremøter og kontordager så langt det har latt seg gjøre i henhold til smittevernregler.

Generalforsamlingen ble utsatt, men gjennomført senere med kun de lovpålagte sakene.

Innmeldte saker ble overflyttet til GF 2021, etter å ha konferert med forslagstillere.

Dette er noen av de sakene vi har jobbet med siden forrige GF; Grendahuset har fått nytt kjøkken i 2.etasje. Samt ny belysning ute og rekkverk.

Vi har endelig fått etablert og ferdigstilt parkeringsplasser og ladepunkt for el-biler. Dette har vært i samarbeid med Ohmia. I denne forbindelse måtte vi ha ny trafo og dette førte igjen til et større arbeid med graving og etterhvert beplantning.

Prosjekt nedgravde avfallskonteinere har visst seg å ta lengre tid enn vi forutså. Blant annet at det er for bratt ved de nederste blokkene i Selsbakkveien slik at tømmepunktene der må plasseres på det indre området med de utfordringene det medfører i forhold til sikkerhet for beboerne. Vi jobber videre sammen med Trondheim renholdsverk for å finne en løsning som kan ivareta sikkerheten til alle.

Vaktmestrene melder om stadige lekkasjer fra rør. Dette er også et prosjekt det jobbes med. Vi har i samarbeid med TOBB hatt fagfolk til å utarbeide en tilstandsrapport av rør, horisontale og vertikale. Dette er det prekært at vi kommer i gang med, det er svært kostbart å reparere og vi ser oss derfor nødt starte opp med fornying så raskt det lar seg gjøre. Alle beboere skal få informasjon om hvordan dette vil foregå så snart vi har alle detaljer på plass.

Flere garasjer er reparert og malt. Dette fortsetter vi med i år.

Det har blitt felt trær på fellesområdet, disse har blitt og blir erstattet av annen beplantning

Lekeplassene skal oppgraderes med nytt bunndekke og apparater som tilfredsstiller de ulike kravene til kvalitet, sikkerhet og forskrifter.

Vi har gått til innkjøp av ny gressklipper.

Styret har bevilget penger til ulike aktiviteter for barn og for trivselsgruppa.

Vi har også jobbet med utfordringen angående gjesteparkeringsplassene. Vi har nå fått på plass en parkeringsapp som skal gjøre det mer oversiktlig for alle.

Arbeidet med fasadeforbedring jobbes det også med. Dette er enda et svært omfattende prosjekt og ikke minst kostbart. Ting er foreløpig på planleggingsstadiet, vi jobber med ulike aktører og ulike løsninger. Beboerne vil også her få den informasjon de trenger før det blir tatt en endelig avgjørelse.

Prosjekt salg av tomt i Alette Beyers veg går sakte, men sikkert videre. Vi har flere interessenter som vil komme på et beboermøte (hvis smittevernet tillater det) og informere og svare på spørsmål. Et salg av denne tomten er en generalforsamlingssak og vil bli tatt opp der når vi er kommet til enighet med en kjøper/utbygger.

Valgkomiteens innstilling til styrevalg 2021 i Selsbakkhøgda Borettslag

Valgkomiteen startet arbeidet med å finne kandidater til styreverv i februar 2021. Som del av arbeidet har komiteen avholdt 4 møter, laget et skriv som ble hengt opp i alle oppganger og delt på facebook, og hatt intervjuer / samtaler med 5 personer fra styret og 2 nye kandidater som meldte interesse om å stille til styreverv. Valgkomiteen fikk også henvendelse fra en kandidat etter satt frist da innstillingen allerede var satt.

Av sittende styre ønsker styreleder (Orhan Kreso) og styremedlem (Annikken Thomsen Tvervåg) å stille til gjenvalg. Varamedlem (Asbjørn Bakås) ønsker å stille som styremedlem og eventuelt gjenvalg som vara.

I samtaler med de i sittende styre (også de som ikke er på valg) var det noen elementer som gikk igjen; "Vi har et positivt miljø, vi samarbeider godt, og vi har god fremdrift i de store sakene vi jobber med."

Etter intervjuer med styret og søkere har valgkomiteen kommet med følgende innstilling: •

Styreleder for 2 år: Orhan Kreso

- Styremedlem for 2 år: Annikken Thomsen Tvervåg
- Styremedlem for 2 år: Kristin Gautvik
- Varamedlem for 1 år: Asbjørn Bakås
- Varamedlem for 1 år: Lilja Kristjánsdóttir

Alle fire i valgkomiteen er også på gjenvalg, vi har ikke mottatt henvendelser om andre som ønsker å sitte i valgkomiteen. Siden vi alle ønsker å stille til gjenvalg blir innstillingen som følger:

- Mari Dyrset
- Are Halvorsen
- Kjersti Heggdal
- Hanne Elisabeth Strøm

Vi ser gjerne at de som er interesserte melder seg til verv på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen

Mari Dyrset
Are Halvorsen
Kjersti Heggdal
Hanne Elisabeth Strøm