

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Skjetlein Borettslag

Tid: Mandag 18.05.2020 - kl. 19:00  
Sted: Storstua i Mårvegen

**Styret ønsker å gjennomføre generalforsamlingen i henhold til myndighetenes smittevernråd. Av forsiktighetshensyn oppfordrer derfor styret at det kun er 1 person pr. husstand som møter.**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

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

## 2. Årsoppgjør for 2019

Godkjenning av regnskap  
Disponering av resultat  
Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2019

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2019-2020

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til honorar for 2019/2020 er i henhold til budsjett på kr 225 000,-. (uendret fra i fjor.)

## 5. Endring av vedtekter vedrørende korttidsutleie

1.1.2020 trådte nye regler i Lov om burettslag i kraft angående "korttidsutleie". Laget kan ikke vedtektsfeste en annen grense enn 30 dager. Styret foreslår at ny regel angående korttidsutleie tas inn i vedktene under punktet "4-2, Bruksoverlating" i vedtektene.

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

Foreslås endret til:

(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.

## 6. Saker fra styret/eierne

### 6.1 Innleie av eksternt firma til å ta gangvask

Innmeldt sak fra Sumesh Choudhari og Håkon Skistad. Forslaget følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Gangvask settes bort til et firma.

**Styrets innstilling:** Styret er av den oppfatning at dersom fellesvask/gangvask skal utføres av byrå, må en påregne at felleskostnadene vil øke tilsvarende.

### 6.2 Antall vararepresentanter i styret

Innmeldt sak fra Marit Berge om reduksjon av antall vararepresentanter.

**Forslag til vedtak:** Det foreslåes at antall vararepresentanter i styret reduseres fra 4 til 2 representanter.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

Vedtak i saken må ev. oppdateres i borettslagets vedtekter § 8-1 Styret: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

### 6.3 Antall vararepresentanter i valgkomiteen

Innmeldt sak fra Marit Berge om reduksjon av antall representanter i valgkomiteen.

**Forslag til vedtak:** Det foreslåes at antall vararepresentanter i valgkomiteen reduseres fra 2 til 1 representant.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

### 6.4 SKUs arbeidsoppgaver legges ut på anbud.

Innmeldt sak fra Thore K. Aalberg.

**Forslag til vedtak:** SKUs arbeidsoppgaver legges ut på anbud.

**Styrets innstilling:** Skjetlein borettslag er en av 6 eiere av SKU. Formålet med SKU er å utføre tjenester for de 6 borettslagene på Kattem. Styret støtter ikke forslaget.

### 6.5 Oppsigelse av avtalen med Telenor.

Innmeldt sak fra Thore K. Aalberg.

**Forslag til vedtak:** Avtalen med Telenor sies opp så snart som mulig, og en avtale med en annen leverandør inngås.

**Styrets innstilling:** Skjetlein er nå inne i 1. året på en treårig avtale med Telenor. Det er en av styrets naturlige oppgaver å vurdere alle leverandører i markedet ved inngåelse av slike avtaler. Styret støtter ikke forslaget.

## **6.6 Oppsigelse av avtalen med Trondheim Parkering, SmartOblat.**

Innmeldt sak fra Thore K. Aalberg.

**Forslag til vedtak:** Avtalen med Trondheim Parkering, SmartOblat sies opp så snart som mulig.

**Styrets innstilling:** På grunn av stor framtidig utbygging i nærområdet mener styret at det er viktig at de få ute parkeringsplassene vi har er reservert våre beboere og besøkende. Styret støtter ikke forslaget.

## **7. Valg**

På valg/det skal velges:

### **Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

På valg: Stein Brendryen

### **1 styremedlem for 2 år**

På valg: Alf Martin Heggvoll

### **4 varamedlemmer for 1 år**

På valg: Terje Osvald Nordvik

På valg: Tore B. Fjelnsset

På valg: Anita Sofie Hauknes

På valg: Berte Marie Thorseth

### **Valgkomite for 1 år**

På valg: Marit Ovidia Berge

På valg: Laila Stavheim

På valg: Ann Karin Ulvnes

På valg: Roger Carlsen (vara)

På valg: Kjell-Øyvind Fredheim (vara)

### **Delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

På valg: Leder og nestleder

På valg: 2 styremedlemmer som vara

### **Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.**

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.

Kattem, 5. mai 2020

**Skjetlein Borettslag**

Styret

## Skjetlein Borettslag - Resultatregnskap 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		15 799 944	15 413 088	15 798 817	16 247 000
Leieinntekter garasjer		40 500	41 582	40 500	40 500
Utleieinntekter		547 068	533 724	547 077	562 395
Tillegg kabel-TV/Internett		946 368	836 976	948 100	966 720
Fjernvarme		2 413 488	2 413 488	2 413 500	2 413 500
Andre driftsinntekter	7	166 666	140 300	60 000	114 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>19 914 034</b>	<b>19 379 158</b>	<b>19 807 994</b>	<b>20 344 115</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	8	-43 135	-47 578	-119 400	-44 100
Styrehonorar	9	-224 999	-212 000	-225 000	-225 000
Forretningsførerhonorar		-227 724	-221 736	-227 700	-233 900
Eksterne honorar	10	-117 356	-65 037	-37 800	-23 100
Avskrivninger	18	-481 504	-473 335	-465 180	-465 672
Kontingent boligbyggelag		-82 500	-84 000	-84 000	-83 000
Felleskostnader SKU	11	-2 284 759	-2 250 859	-2 478 636	-2 637 359
Drifts- og serviceavtaler	12	-197 264	-172 758	-155 300	-186 800
Løpende vedlikehold	13	-582 519	-1 141 350	-1 100 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	14	-8 341 836	-4 309 672	0	0
Kabel-TV/Internett		-955 544	-920 617	-948 100	-966 720
Forsikring		-1 203 113	-1 080 423	-1 100 000	-1 323 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 086 299	-1 158 027	-1 151 800	-1 150 000
Eiendomsavgifter		-817 125	-803 839	-831 000	-842 000
Festeavgift	15	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Felles energi		-533 491	-414 122	-380 000	-485 000
Brensel, fjernvarme	11	-2 484 049	-2 725 706	-2 511 699	-2 413 500
Andre driftsutgifter	16	-84 683	-123 258	-135 750	-73 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-19 748 900</b>	<b>-16 205 317</b>	<b>-11 952 365</b>	<b>-12 153 151</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>165 134</b>	<b>3 173 841</b>	<b>7 855 629</b>	<b>8 190 964</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		148 521	36 125	26 000	10 000
Finanskostnader		-2 985 026	-2 824 783	-3 495 448	-3 676 800
<b>Netto finansposter</b>		<b>-2 836 504</b>	<b>-2 788 659</b>	<b>-3 469 448</b>	<b>-3 666 800</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-2 671 370</b>	<b>385 182</b>	<b>4 386 181</b>	<b>4 524 164</b>
Ordinært resultat etter skatt		-2 671 370	385 182	4 386 181	4 524 164
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 4</b>	<b>-2 671 370</b>	<b>385 182</b>	<b>4 386 181</b>	<b>4 524 164</b>
Disponering av totalresultat:		-2 671 370	385 182	4 386 181	4 524 164
Overført til udekket tap		-2 671 370	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	385 182	0	0

## Skjetlein Borettslag - Balanse 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6, 18	118 661 937	118 661 937
Andel bygninger Servicesentralen	6, 11	956 671	920 767
Andel driftsmidler Servicesentralen	11	676 158	578 625
Andre anleggsmidler	18	3 731 535	4 160 725
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 026 302</b>	<b>124 322 055</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader		1 562 172	1 359 568
Kundefordringer	3	127 836	133 771
Andel omløpsmidler Servicesentralen	11	1 580 736	1 346 801
Andre fordringer	3	22 324	35 795
Mellomregning BBL Finans	3	174 749	109 695
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		16 777	33 488
Bankinnskudd	2	3 450 333	7 222 158
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 934 926</b>	<b>10 241 276</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 961 228</b>	<b>134 563 330</b>

## Skjetlein Borettslag - Balanse 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	4	21 200	21 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-71 300 964	-68 629 594
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-71 279 764</b>	<b>-68 608 394</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	6, 17	174 768 372	175 624 757
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	6, 11	954 602	1 044 559
Borettsinnskudd	5, 6	20 789 000	20 789 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>196 511 974</b>	<b>197 458 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd kunder		259 948	222 168
Leverandørgjeld		3 807 523	4 036 356
Skyldig off. myndigheter		1	1
Påløpte renter		567 469	380 152
Påløpte kostnader		80 858	76 659
Andel korts.gjeld Servicesentralen	11	1 233 904	776 575
Annen kortsiktig gjeld		-220 685	221 497
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 729 019</b>	<b>5 713 409</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 240 992</b>	<b>203 171 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 961 228</b>	<b>134 563 330</b>
Pantstillelser	6	196 511 974	197 458 316

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

\_\_\_\_\_  
Stein Brendryen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Alf Martin Heggvoll  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Irene Sundvall  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Elin Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Krokøy  
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.

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

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, men 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 Skadeforsikringsselskapet 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. 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.

**Note 1 - TOTALE MIDLER**

	2019	2018
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>3 957 641</b>	<b>8 124 675</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-2 671 370	385 182
Tilbakeført avskrivning	481 504	473 335
Tilgang av anleggsmidler	-52 314	-32 459
Opptak lån	18 500 000	14 775 916
Avdrag lån	-19 356 385	-19 769 008
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-3 098 565</b>	<b>-4 167 034</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>859 076</b>	<b>3 957 641</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>859 076</b>	<b>3 957 641</b>

**Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2019	2018
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	44	37
Bankinnskudd	3 450 289	7 222 121
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>3 450 333</b>	<b>7 222 158</b>

**Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 4 - EGENKAPITAL**

	2019	2018
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>-68 608 394</b>	<b>-68 993 577</b>
Andelskapital 01.01	21 200	21 200
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>21 200</b>	<b>21 200</b>
Annen egenkapital 01.01	-68 629 594	-69 014 777
Årets resultat	-2 671 370	385 182
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>-71 300 964</b>	<b>-68 629 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>-71 279 764</b>	<b>-68 608 394</b>

Andelskapitalen er kr 21 200,- fordelt på 212 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har tappt egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, noe som vil medføre positiv egenkapital.



**Note 5 - INNSKUDD**

	2019	2018
Borettsinnskudd	20 789 000	20 789 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>20 789 000</b>	<b>20 789 000</b>

**Note 6 - PANTSTILLELSER**

	2019
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>118 661 937</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>196 511 974</b>

Pålydende pantstillelser var 224 284 000,- per 31.12.

I tillegg er SKUs eiendom kr 956 671,- pantsatt for gjelden i SKU kr 954 602,-.

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

**Note 7 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2019	2018
Strømgift eluttak	33 841	26 600
Inntekt grendahus/bomiljøareal	43 915	0
Andre leieinntekter	0	26 400
Kontingent	0	16 800
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	-1 500
Tilknytningsavgift	72 000	72 000
Viderefakturering av tjenester	1 610	0
Andre driftsinntekter	900	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>166 666</b>	<b>140 300</b>

**Note 8 - PERSONALKOSTNADER**

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	33 135	32 078
Andre lønnskostnader	10 000	15 500
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>43 135</b>	<b>47 578</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

**Note 9 - STYREHONORAR**

	2019	2018
<b>Styrehonorar</b>	<b>224 999</b>	<b>212 000</b>

## Note 10 - EKSTERNE HONORARER

	2019	2018
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 750	16 438
Fakturerte tjenester	400	0
Juridisk rådgivning	0	38 953
Andre konsulenttjenester	99 206	9 647
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>117 356</b>	<b>65 037</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Andre konsulenttjenester gjelder kontroll balkonger, honorar planinnspill og vannprøver Legionella.

## Note 11 - BORETTSLAGETS ANDEL AV SERVICESENTRALEN KATTEM UST - SKU

Skjetlein Borettslag eier Servicesentralen Kattem Ust SA (SKU) sammen med de 5 andre borettslagene på Kattem.

SKUs regnskap er normalt et 0-regnskap.

SKUs eiendeler og gjeld blir fordelt mellom eierne etter en vedtatt fordelingsnøkkel.

Skjetlein Borettslags andel utgjør 15,3 %. Dette utgjør kr 1 025 059,- av totalt kr 6 691 931,- av egenkapital i SKU.

Borettslagets andel av SKU er klassifisert som henholdsvis anleggsmidler, omløpsmidler, langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld.

## Note 12 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2019	2018
Avtale om sekretærtjenester	40 992	39 912
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	7 980	7 752
Avtale om HMS-tjenester	21 223	20 605
Andre administrasjonsavtaler	18 528	18 036
Avtale om renholdstjenester	10 625	9 000
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 233	2 306
Avtale om skadedyrbekjempelse	51 924	48 939
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	43 759	26 209
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>197 264</b>	<b>172 758</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, hovednøkler, flere kategorier felleskostnader og innkreving/adm lokaler.

## Note 13 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2019	2018
Snekkerarbeid	74 946	11 811
Varer fra SKU	37 796	30 905
Skadedyrbekjempelse	900	0
Veger, gater og park.plasser	25 099	0
Rørleggerarbeid	120 848	20 714
Malearbeid og -utstyr	6 048	1 771
Elektrikerarbeid	84 774	66 941
Dør og vinduer	11 775	31 241
Murerarbeid	28 653	13 016
Gjerde og områdesikring	0	426
Snøbrøyting, sandstrøing	0	67 568
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	6 207	116 686
Garasjeanlegg	6 401	0
Vaskerianlegg	18 562	1 659
Ventilasjon	77 394	48 806
Egenandeler, differanser skader	10 000	30 000
Forsikringsskade	-80 510	541 363
Flaggstang	0	698
Avfallstømming/søppelsuganlegg	64 806	68 158
Renholdartikler/renhold	2 734	2 081
Forbruksmateriell	22 803	27 440
Skilt	0	6 396
Nøkler, lås	40 852	37 551
Brannsikring	18 681	16 121
Leie stillas/maskiner	3 750	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>582 519</b>	<b>1 141 350</b>

**Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Snekkerarbeid	171 711	88 873
Veger, gater og park.plasser	98 948	0
Rørleggerarbeid	110 000	0
Vann/avløpsledning	350 183	0
Malearbeid og -utstyr	352 563	228 282
Elektrikerarbeid	207 810	0
Takarbeid	3 148 184	2 358 933
Murerarbeid	112 348	155 951
Gjerde og områdesikring	345 866	42 830
Grunnarbeid	1 055 625	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	145 250	0
Garasjeanlegg	67 500	0
Ventilasjon	1 936 624	1 408 369
Brannsikring	0	26 434
Balkong/veranda/terrasser	234 500	0
Prosjektvedlikehold	4 725	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>8 341 836</b>	<b>4 309 672</b>

**Note 15 - FESTEAVGIFT**

Det er betalt kr 1 000,- i årlig festeavgift.

**Note 16 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verktøy, driftsmateriell, inventar	12 824	39 718
Kontorrekvisita, trykksaker	884	1 898
Gaver	1 781	300
Kostnader vedr. styrearbeid	0	231
Generalforsamling/årsmøte	5 601	4 420
Kurskostnader	28 780	24 630
Bankgebyrer	9 753	6 352
Andre gebyrer	678	1 911
Tilskudd bomiljø	7 689	6 470
Hjemmeside/internett/TV-abo	5 440	26 468
Dagligvarer	1 290	1 611
Julebord/ styresamling	8 225	7 687
Bøter/ sanksjoner	1 200	0
Servering dugnad	539	939
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>84 683</b>	<b>123 258</b>

## Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refin. 68428 pluss opptak lån div vedlikehold 2019, pluss 2.5 mill ekstra for å få nok disp i 2020	Refinansiering	Rehabilitering
<b>Lånenummer:</b>	<b>90517287465</b>	<b>90517268428</b>	<b>14635129 1</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018	2016
Rentesats:	2.92 %	2.83 %	1.887 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + margin 1,05%	3 mnd NIBOR + margin 1,05 %	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2047	15.11.2019	01.05.2046
Opprinnelig lånebeløp:	18 500 000	14 775 916	172 495 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 642 326	160 982 431
Avdrag i perioden:	0	14 642 326	4 714 059
Opptak i perioden:	18 500 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>18 500 000</b>	<b>0</b>	<b>156 268 372</b>
Saldo 5 år frem i tid:	18 407 163	0	132 776 841

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635129 1	11	842 936	9 272 296
	56	822 954	46 085 424
	27	782 459	21 126 393
	48	727 844	34 936 512
	41	694 543	28 476 263
	29	564 532	16 371 428
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517287465	11	99 792	1 097 712
	56	97 426	5 455 856
	27	92 632	2 501 064
	48	86 167	4 136 016
	41	82 224	3 371 184
	29	66 833	1 938 157

**Note 18 - ANLEGGSMIDLER**

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Kontormask.	Inventar	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	695 084	216 413	32 172	57 250	434 001	61 960 424
Årets tilgang :	52 314	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	747 398	216 413	32 172	57 250	434 001	61 960 424
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	708 162	216 413	32 172	57 250	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 236	0	0	0	434 001	61 960 424
Årets avskrivninger :	33 270	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	3		

	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 459	522 804	56 267 512	8 474 301	95 806
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 459	522 804	56 267 512	8 474 301	95 806
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 787	460 756	0	4 872 722	95 806
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 672	62 048	56 267 512	3 601 579	0
Årets avskrivninger :	3 246	21 274	0	423 715	0
Antatt levetid i år :	10	5		20	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.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1977.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2000-2004 og en ny er påbegynt i 2013.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skjetlein Borettslag

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Skjetlein Borettslag' årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2019</li><li>• Resultatregnskap for 2019</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

### 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.

### 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 for årsregnskapet 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 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.

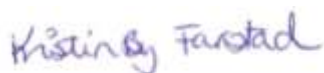
### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Trondheim, 4. mai 2020

BDO AS



Kristin By Farstad  
statsautorisert revisor



## Skjetlein Borettslag årsmelding for 2019

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

### Styre, Revisor og Forretningsfører

Ved årets begynnelse besto styret i Skjetlein Borettslag av:

Leder:	Stein Brendryen
Nestleder:	Stig Jørgensen
Styremedlem, materialforvalter:	Alf Martin Heggvoll
Styremedlem, sekretær:	Per Harald Kristensen
Styremedlem:	Irene Sundvall

Varamedlemmer:	Gunn Elin Larsen Christian Krokøy Terje Nordvik Camilla Mattson
----------------	--

Etter generalforsamlingen den 15.05.2019 hadde styret denne sammensetningen.

Leder:	Stein Brendryen
Nestleder:	Gunn Elin Larsen
Styremedlem, materialforvalter:	Alf Martin Heggvoll
Styremedlem:	Irene Sundvall
Styremedlem:	Christian Krokøy

Varamedlemmer:	Terje Osvald Nordvik Tore Bastian Fjelnsset Anita Sofie Hauknes Berte-Marie Thorset
----------------	--

Valgkomite:	
Leder:	Marit Berge.
Medlem	Laila Stavheim.
Medlem:	Ann Karin Ulvnes

Varamedlemmer:	Roger Carlsen Kjell Fredheim
----------------	---------------------------------

Skjetlein borettslags revisor for 2019 er revisjonsfirmaet BDO AS.  
Forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB.

### Styremøter/ Ekstraordinær generalforsamling

Styret har i løpet av 2019 avholdt 12 styremøter og behandlet 126 saker. Det har vært avholdt 2 møter mellom styret og tunkontaktene. Det har ikke vært avholdt ekstraordinær generalforsamling.

## **Servicesentralen Kattem UST (SKU).**

Skjetlein Borettslag er medeier i Servicesentralen Kattem UST, sammen med borettslagene Åsheim, Kattem, Ustmyra, Torvsletta og Lyngmyra. Sammen med de øvrige borettslag i SKU eier vi varmesentral, servicebygg, vaktmestersentral og maskin - og utstyrspark.

Servicesentralen Kattem UST ledes av et styre som velges på årsmøtet til Servicesentralen. Daglig leder av Servicesentralen er SKU styrets sekretær.

SKU har i samarbeid med Trondheim kommune etablert Kattem Frivilligsentral. SKU bidrar økonomisk med drift av Frivilligsentralen. Sentralen leier lokaler i Servicebygget. SKU bidrar også økonomisk til driften av Aktiviteten Kattemkjelleren. For mere utfyllende informasjon, ta kontakt med Servicesentralen.

## **Tunmidler**

Styret bevilger årlig kr. 40.000.- til miljøtiltak. Av disse fordeles kr. 30.000.- til gatene etter en fordelingsnøkkel basert på antall leiligheter i gatene i forhold til totalt 212 leiligheter i SBL samt et fast beløp, det vil si kr. 71,00 pr leilighet pr år + 2500.- Resten kr. 10.000.- avsettes til en pott for spesiell søknad fra gatene.

## **Gjennomførte tiltak / vedlikehold i 2019**

Følgende tiltak utført i 2019:

- Fullført av utskifting av tak på R1 hus.
- Ferdigstilt installasjon av varmegjenvinningsanlegg i garasjene.
- Oppstart av arbeidet med utbedring av balkongene.
- Skiftet bordkledning på tørkestativene.
- Oppsetting av gjerde i Mårvegen.
- Ordnet drenering ved barnehagen/Storstua.
- Kontinuerlig jobbing med grøntplan:
  - Rustet opp skråning ved storstua,
  - Hellelagt arealet ved hageavfallskontainer.
  - Felling av trær Mårvegen.

## **Flyttinger**

I kalenderåret 2019 er det registrert 21 overdragelser i borettslaget, med fordeling og høyeste salgsverdi inkludert fellesgjeld:

Fire-roms 4R2N:	1 stk	kr. 3 240 983,-
Fire-roms 4R2S:	5 stk	kr. 3 012 028,-
Fire-roms 4B3:	8 stk	kr. 2 500 870,-
Tre-roms 3R1:	1 stk	kr. 2 573 473,-
Tre-roms 3B3:	3 stk	kr. 2 969 718,-
To-roms 2H3:	2 stk	kr. 2 121 173,-

## **Ytre miljø**

Borettslaget driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

## **Indre miljø**

Borettslaget er tilsluttet Servicesentralen Kattem UST. Servicesentralen gjør det daglige vedlikeholdet og utfører internkontroll i henhold til offentlige forskrifter.

## **Arbeidsmiljø**

Borettslaget har ingen ansatte.

## **Likestilling**

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Det er ikke iverksatt spesielle likestillingstiltak.

## **Andre forhold**

Styret har i 2019 deltatt på seminar på Røros i regi av TOBB.  
Styret har også vært representert kveldskurs i regi av TOBB.

Kattem den 29/4-2020

Styret i Skjetlein Borettslag

Håkon Skistad,  
Ekornveien 19  
Kattem

VEDLEGG SAK 6.1

Kattem, 2. mars 2020

Generalforsamlingen,  
Skjetlein Borettslag

### **Forslag til generalforsamlingen i Skjetlein Borettslag 2020: Innleie av eksternt firma til å ta gangvask**

Jeg vil med dette fremme forslag for generalforsamlingen i Skjetlein Borettslag om at gangvask settes bort til et firma.

#### **Begrunnelse:**

Det er et tilbakevendende problem at enkelte beboere ikke utfører gangvask når det er deres tur.

Det er ikke alltid livssituasjon og helse gjør det mulig å gjennomføre denne type oppgaver, og om man unnlater sin uke vil dette gi merarbeid til nestemann, noe som kan skape konflikter mellom beboere.

Jeg har fått tilbakemelding fra beboere i bl.a. Lyngmyra borettslag - som har vaskebyrå til å utføre renhold i fellesområdene - at de har uttrykt at dette er en ordning som fungerer godt, og at det øker trivselen blant beboere.

Irritasjon over manglende gangvask er utrivelige saker som gatekontaktene bruker en del tid på. Problemet har eksistert i årevis, og registrering av klager via styret hjelper bare en kort stund.

#### **Økonomiske vurderinger:**

Forutsetningen for dette forslaget er at det ikke skal føre til økning av husleien. Kostnaden ved innleie av vaskefirma skal dekkes ved at dette prioriteres fremfor andre oppgaver som borettslaget får utført. Jeg mener dette er realistisk når vi ser størrelsen av kostnadene sammenliknet med borettslagets kostnader:

- Erfaring fra Lyngmyra borettslag (228 boenheter), som er av samme størrelse som Skjetlein Borettslag (212 boenheter), har budsjettert med kr. 189.000, - pr. år (151.000 + MVA) for 2020. Et rimelig estimat for Skjetlein borettslag vil derfor være ca. kr. 176.000, -.
- Dette er i underkant av 1,5 % av borettslagets driftsutgifter.
- Jeg har fått opplyst at borettslagets spillerom til dekning av diverse prosjekter er ca. 1,5 mill. kr. pr. år. Den antatte kostnaden på rundt kr. 176.000 utgjør ca. 12 % av dette spillerommet.

Dette er en liten pris å betale for noe som vil bety færre konflikter og økt trivsel i gata.

#### **Erfaring fra Lyngmyra borettslag:**

Lyngmyra borettslag har brukt innleiet firma til gangvask i 9 år, og opplyser at erfaringene er gode:

- Vaskingen blir utført regelmessig og med god kvalitet.
- Irritasjonen mellom beboerne over manglende gangvask er forsvunnet.

Håkon Skistad

***Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i Skjetlein borettslag  
2020***

*Valg av styreleder, velges for to år*

*Vår innstilling til styreleder er Irene Sundvall*

*Valg av styremedlemmer, velges for to år :*

*Styremedlem Alf Heggvold innstilles for to nye år.*

*Nytt styremedlem John Birger Løftamo innstilles for to år.*

*Til vara for ett år i styret har vi følgende innstillinger :*

*Terje Nordvik*

*Anita Sofie Hauknes*

*Roger Dahl*

*Johanne Berg*

*Valgkomiteen har bestått av følgende medlemmer som ble valgt på årsmøtet 2019 : Marit Berge fra E Kornveien , Ann Karin Ulvnes fra Røyskattveien og Laila Stavheim fra Skogmusveien. I tillegg ble det valgt to vara : Kjell Fredheim fra Mårveien og Roger Carlsen fra Røyskattveien. Sistnevnte meldte frafall grunnet sykdom.*

*For valgkomiteen*

*Marit O. Berge ( leder )*