

TIL ANDELSEIERNE I SKJETLEIN BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ordinær generalforsamling

Tid: Tirsdag 12. mai 2015 kl. 19.00

Sted: Storstua i Mårvegen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder.

Valg av sekretær.

Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2014 HERUNDER:

a. Disponering av resultat

b. Revisjonsberetning

c. Godtgjørelse til styret for perioden 2014-2015.

4. ØNSKE OM KAMERAOVERVÅKING I GARASJENE.

Styret har mottatt en sak fra beboere med forslag om kameraovervåking som styret ønsker at generalforsamlingen behandler. Dette gjelder videoovervåking av alle garasjene i Skjetlein Borettslag. SKU har på vegne av styret hentet inn tilbud på dette fra NOKAS. Tilbudet er på ca. kr 500.000,- eks. mva. Årlige driftskostnader kommer i tillegg.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at dette ikke er et så stort problem at vi kan forsvare kostnaden på denne installasjonen. Styret går ikke inn for forslaget.

5. VALG - DET SKAL VELGES:

Funksjon/periode:

3 styremedlemmer for 2 år

Følgende er på valg:

Per Harald Kristensen

Hans Christian Jystad

Randi Heggvoll

4 varamedlemmer for 1 år

Stig Jørgensen

Kim Ove Mattson

Camilla Adams

Gunn Elin Larsen

2 delegerte med varamedlemmer til
TOBBs generalforsamling for 1 år

Stein Brendryen

Hans Christian Jystad

Randi Heggvoll (vara)

Bjørg N. Jacobsen (vara)

3 medlemmer med varamedlemmer
til valgkomite for 1 år

Thore K. Aalberg

Linda Hald

John B. Løftamo

Idar Loe (vara)

Alan Hancock (vara)

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt merket sak 5.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen (BRL § 7-8). Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. 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.

Enkel servering.

Kattem, 28. april 2015

SKJETLEIN BORETTSLAG

Styret

Skjetlein Borettslag årsberetning for 2014

Skjetlein Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg.

I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget ligger i Trondheim kommune.

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.

Skjetlein Borettslag ledes av et styre som er valgt av andelseierne på generalforsamling.

Generalforsamlingen velger også vararepresentantene.

Styre, Revisor og Forretningsfører

Ved årets begynnelse besto styret i Skjetlein Borettslag av:

Leder:	Stein Brendryen
Nestleder:	Hans Christian Jystad
Styremedlem, materialforvalter:	Per Harald Kristensen
Styremedlem, sekretær:	Bjørg Jacobsen
Styremedlem:	Randi Heggvoll
Varamedlemmer:	Stig Jørgensen Camilla Adams Linda Hald Kim Ove Kristensen Mattson

På generalforsamlingen den 3.6.2014 ble Gunn Elin Larsen valgt som varamedlem istedet for Linda Hald. Forøvrig ingen forandring i styresammensetningen.

Følgende ble valgt til valgkomite: Thore Aalberg , Linda Hald og John Løftemo.

Varamedlemmer til valgkomiteen: Idar Loe og Alan Hancock.

Skjetlein borettslags revisor for 2014 er revisjonsfirmaet BDO AS.

Forretningsfører er Trondheim og Omegn Boligbyggelag, TOBB.

Styremøter/ Ekstraordinær generalforsamling

Styret har i løpet av 2014 avholdt 11 styremøter og behandlet 118 saker. Det har vært avholdt 2 møter mellom styret og tunkontaktene.

Den 13.10.2014 ble det avholdt beboermøte der erfaringsutveksling i forbindelse med rehabilitering av borettslaget var tema.

Styret i SKU har følgende sammensetning:

Inge Gjøvik, leder	Lyngmyra Borettslag
Stein Brendryen, nestleder	Skjetlein Borettslag
Johan Sylte	Åsheim Borettslag
Jørn-Wiggo Bergquist	Torvsletta Borettslag
Oddrunn Nordgaard	Kattem Borettslag
Carl J. Eriksen	Ustmyra Borettslag
Torkil Iversen	TOBBs representant
Tor Morten Eide	Ansattes representant
Tom Fossum, driftsleder	Sekretær i SKU-styret

I SKU er det avholdt 12 styremøter og 59 saker er behandlet.

Personale ved Servicesentralen, SKU

Pr. 31.12.2014 besto Servicesentralens (SKUs) personale av:

Tom Fossum	driftsleder
Erling Trønsdal	teknisk leder
Tanija H. Aalberg	sekretær
Atle Mittet	vaktmester
Per Modell	vaktmester
Knut Dahlø,	vaktmester / rørlegger
Asgeir Tillerflaten	vaktmester Skjetlein B/L
Zbigniew Jan Borowiec	vaktmester
Kjell B. Mittet	drifts- og vedlikeholdsreparatør
Tor Morten Eide	vaktmester
Gunnar Nøstberg	vaktmester

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.

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, det vil si kr. 141,50 pr leilighet pr år. Resten, kr. 10.000.- avsettes til en pott for spesiell søknad fra gatene.

Gjennomførte tiltak / vedlikehold i 2014

I tillegg til rehabilitering er følgende tiltak utført i 2014:

- Alle garasjeportene er nå oppgradert med SMS-styring for åpning.
- Etter pålegg fra Trondheim kommune er spill/overvanns-ledninger og kummer vedlikeholdt.
- Aktivitets/skytterrommet i Røyskattvegen 42 er pusset opp.
- Ventilasjonsvifte ut fra garasjen i Røyskattvegen er skiftet.
- Arbeidet med å spyle takene fortsatte i 2014.

Flyttinger

I kalenderåret 2014 er det registrert 25 overdragelser i borettslaget, med fordeling og høyeste salgsverdi inkludert fellesgjeld:

Fire-roms:	13 stk	Kr. 2 545 907,-
Tre-roms:	7 stk	Kr. 2 465 294,-
To-roms:	5 stk	Kr. 1 839 550,-

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 2014 deltatt på seminar på Røros i regi av TOBB.

Rehabilitering

Den planlagte rehabiliteringen startet opp for fullt i januar 2014. Dette arbeidet pågår fortsatt, og i henhold til plan. Mårvegen og Ekornvegen ble overtatt i desember 2014. Utomhus arbeidet gjenstod. Det har vært avholdt 28 møter mellom rehabkomiteen og beboerne.

Økonomisk status

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1.1.2014 og 15 % fra 1.1.2015.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr 62 301 731,- bedre enn budsjettet. Skyldes i hovedsak lavere kostnader ifm. rehabilitering enn budsjettet.

Årets resultat:

Regnskapet for 2014 viser et underskudd på kr -62 312 172,-.

Underskuddet medfører tapt egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2014 kr -19 468 077,-.

Endring disponible midler i 2014 er kr -13 378 441,-.

Totale disponible midler pr 31.12.2014 er kr -13 587 482,-.

Negative disponible midler:

Oppstillingen av disponible midler viser at disse er negative. Styret har for 2015 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler. Budsjettforslaget for 2015 innebærer en forhøyelse på 15 % av innkrevde felleskostnader i forhold til 2014. Budsjettforslaget innebærer også ytterligere opptak av byggelån. Samlet sett medfører dette positive disponible midler pr. 31.12.2015.

Negativ egenkapital:

Selskapets bokførte egenkapital er negativ. I vurdering er merverdiene på den virkelige verdien på eiendommen tilstrekkelig for oppdekning av den bokførte egenkapitalen.

Fortsatt drift

Regnskapet for 2014 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Kattem den 27/4-2015


Styret i Skjetlein Borettslag


Randi Heggvoll


Stein Brendryen


Hans Christian Jystad


Per Harald Kristensen


Bjørg Jacobsen

57 Skjetlein Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Inntekter					
Felleskostnader		11 510 148	10 463 436	11 509 728	13 236 672
Leieinntekter garasjer		40 432	41 542	42 000	42 000
Leieinntekter lokaler		399 648	363 312	399 648	459 588
Tillegg kabel-TV/Internett		1 060 848	620 736	1 060 848	1 162 608
Brensel		3 118 788	3 118 788	3 118 788	2 806 908
Andre driftsinntekter	8	49 065	33 595	20 000	40 000
Sum driftsinntekter		16 178 929	14 641 409	16 151 012	17 747 776
Sum inntekter		16 178 929	14 641 409	16 151 012	17 747 776
Driftskostnader					
Personalkostnader	9	-243 487	-113 220	-85 100	-132 000
Styrehonorar	10	-195 000	-180 000	-195 000	-205 000
Forretningsførerhonorar		-186 612	-179 952	-186 600	-193 000
Eksterne honorar	11	-114 313	-99 435	-94 100	-97 000
Avskrivninger	1	-465 362	-489 265	-451 940	-461 000
Kontingent boligbyggelag		-53 000	-66 250	-66 250	-74 000
Kontingent/felleskostnader	12	-1 650 207	-1 593 731	-1 754 034	-1 837 032
Drift og vedlikehold	13	-1 846 653	-3 122 691	-1 350 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	14	-66 732 326	-2 261 206	-125 950 000	-93 000 000
Kabel-TV/Internett		-844 501	-635 341	-1 066 098	-1 105 250
Forsikring		-487 974	-471 423	-488 000	-475 000
Kommunale avgifter		-977 297	-956 342	-948 000	-1 000 000
Eiendomsavgifter		-704 190	-611 330	-634 000	-731 000
Festeavgift	15	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Energi, strøm		-404 802	-402 643	-335 000	-400 000
Brensel, fjernvarme	12	-2 393 999	-2 716 257	-3 025 293	-2 700 193
Renhold fellesareal		-8 738	-7 286	-7 000	-7 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		-25 380	-20 986	-27 000	-27 000
Kontorrekvisita, trykksaker		-4 473	-2 072	-2 000	-2 000
Telefon og porto		-1 683	-291	0	-2 000
Drift maskiner		0	-2 320	-2 000	-2 000
Andre driftsutgifter	16	-93 116	-76 900	-77 000	-87 000
Sum driftskostnader		-77 434 112	-14 009 942	-136 745 415	-104 538 475
Driftsresultat		-61 255 183	631 467	-120 594 403	-86 790 699
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter	12, 18	484 597	108 814	32 500	30 000
Finanskostnader		-1 541 586	-577 931	-4 052 000	-3 622 000
Resultat av finansinntekter og kostnader		-1 056 989	-469 117	-4 019 500	-3 592 000
Ordinært resultat		-62 312 172	162 350	-124 613 903	-90 382 699
Årsresultat		-62 312 172	162 350	-124 613 903	-90 382 699
Som disponeres slik:					
Overført til egenkapital		0	162 350	0	0
Overført fra egenkapital		-42 822 895	0	0	0
Overført til udekket tap		-19 489 277	0	0	0

57 Skjetlein Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1, 6	95 911 803	69 983 819
Andel bygninger Servicesentralen	6, 12	1 074 000	1 136 871
Andel driftsmidler Servicesentralen	12	248 319	360 577
Andre anleggsmidler	1	5 819 817	6 208 370
Sum anleggsmidler		103 053 939	77 689 638
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	98 863	40 778
Andel omløpsmidler Servicesentralen	12	2 330 447	1 129 299
Andre fordringer	2	1 357 558	685 312
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		2 378 443	512 372
Sum omløpsmidler		6 165 311	2 367 761
SUM EIENDELER		109 219 250	80 057 399

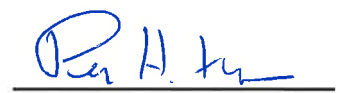
57 Skjetlein Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3	21 200	21 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-19 489 277	42 822 895
Sum egenkapital		-19 468 077	42 844 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrevlån	5, 6	10 378 782	13 063 593
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	6, 12	1 284 785	1 359 300
Byggelån	5, 6	77 473 515	0
Borettsinnskudd	6, 7	20 789 000	20 789 000
Sum langsiktig gjeld		109 926 082	35 211 893
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		-224 762	0
Forskudd kunder		246 494	47 368
Leverandørgjeld		17 305 254	1 255 553
Skyldig off. myndigheter		217	110
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 536	780
Andel korts.gjeld Servicesentralen	12	1 338 898	553 907
Annen kortsiktig gjeld		93 608	143 692
Sum kortsiktig gjeld		18 761 245	2 001 410
Sum gjeld		128 687 327	37 213 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 219 250	80 057 399
Pantstillelser	6	109 926 082	35 211 893

Sted: Kattum, dato: 27/4-15


Stein Brendryen
Leder


Randi Heggvoll
Styremedlem


Per Harald Kristensen
Styremedlem


Hans Christian Lystad
Styremedlem


Bjørg Petra Nordheim Jacobsen
Styremedlem

Noter 2014 for Skjetlein Borettslag org.nr: 950 374 047

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi sammenliknet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Note 1 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Kontormask.	Inventar	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 ;	534 858	216 413	32 172	57 250	434 001	61 960 424
Årets tilgang :	76 809	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	611 667	216 413	32 172	57 250	434 001	61 960 424
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	514 027	216 413	32 172	57 250	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	97 640	0	0	0	434 001	61 960 424
Årets avskrivninger :	37 601	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	3		

	Andre anl.m.	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 ;	416 436	7 589 394	8 474 301	95 806
Årets tilgang :	0	25 927 984	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	416 436	33 517 378	8 474 301	95 806
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	416 436	0	2 754 147	93 783
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	33 517 378	5 720 154	2 023
Årets avskrivninger :	0	0	423 715	4 046
Antatt levetid i år :	5		20	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

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.

Noter 2014 for Skjetlein Borettslag org.nr: 950 374 047

Note 2 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 3 - ANDELSKAPITAL

Andelskapitalen er kr 21 200,- fordelt på 212 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Andelseier	Eierandel	Funksjon
Stein Brendryen	-	Leder
Hans Christian Jystad	1	Styremedlem
Randi Heggvoll	1	Styremedlem
Bjørg Petra Nordheim Jacobsen	1	Styremedlem
Per Harald Kristensen	1	Styremedlem

Note 4 - ANNEN EGENKAPITAL

	2014	2013
IB	42 822 895	42 660 545
Årets resultat	-62 312 172	162 350
UB	-19 489 277	42 822 895

Boligselskapet har tapt egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Negativ egenkapital skyldes at store deler av rehabiliteringen som er foretatt er vurdert som vedlikehold.

Noter 2014 for Skjetlein Borettslag org.nr: 950 374 047

Note 5 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering		
Lånenummer:	90511220849	90517197121	90517113505
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2009	2000
Rentesats:	2.83 %	3.95 %	3.95 %
Betingelser:	1 ukes NIBOR	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	08.04.2015	30.06.2032	30.06.2016
Opprinnelig lånebeløp:	180 000 000	7 950 000	28 868 887
Lånesaldo 01.01:	0	6 808 213	6 255 380
Avdrag i perioden:	0	255 759	2 429 052
Opptak i perioden:	77 473 515	0	0
Lånesaldo 31.12:	77 473 515	6 552 454	3 826 328
Saldo 5 år frem i tid:	119 317 515	5 091 985	0

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90511220849	11	417 904	4 596 944
	56	407 998	22 847 888
	27	387 922	10 473 894
	48	360 845	17 320 560
	41	344 335	14 117 735
	29	279 879	8 116 491
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517113505	11	20 640	227 040
	56	20 151	1 128 456
	27	19 159	517 293
	48	17 822	855 456
	41	17 006	697 246
	29	13 823	400 867
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517197121	11	35 345	388 795
	56	34 507	1 932 392
	27	32 809	885 843
	48	30 519	1 464 912
	41	29 123	1 194 043
	29	23 671	686 459

Note 6 - PANTSTILLELSER

	Bokført verdi pantsatte eiendeler	Pålydende pantstillelser	Restgjeld pr 31.12.
Bygninger og tomter	95 911 803	404 284 000	108 641 297

I tillegg er SKUs eiendom kr 1 074 000,- pantsatt for gjelden i SKU kr 1 284 785,-.

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

Noter 2014 for Skjetlein Borettslag org.nr: 950 374 047

Note 7 - INNSKUDD

	2014	2013
Borettsinnskudd	20 789 000	20 789 000
Sum innskudd	20 789 000	20 789 000

Note 8 - ANDRE INNTEKTER

	2014	2013
Andre driftsinntekter	49 065	33 595
Sum andre inntekter	49 065	33 595

Andre driftsinntekter består av utleie av Storstua, samt innbetalinger for kontrakter og elektrisk installasjon ifm. el-bil.

Note 9 - PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Lønn	0	2 500
Arbeidsgiveravgift	54 186	36 235
Feriepenger	1 536	780
Andre lønnskostnader	187 765	73 705
Sum personalkostnader	243 487	113 220

Samlet antall årsverk: 0

Skattetrekk og arbeidsgiveravgift

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

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 10 - STYREHONORAR

	2014	2013
Styrehonorar	195 000	180 000

Note 11 - EKSTERNE HONORARER

	2014	2013
Revisjonshonorar (inkl. mva)	16 250	16 250
Andre forvaltningstjenester	52 236	50 352
Fakturerte tjenester	29 741	22 778
Andre konsulenttjenester	16 086	10 055
Sum eksterne honorarer	114 313	99 435

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Noter 2014 for Skjetlein Borettslag org.nr: 950 374 047

Note 12 - BORETTSLAGETS ANDEL AV SERVICESENTRALEN KATTEM UST – SKU

Skjetlein BL eier SKU sammen med de 5 andre borettslagene på Kattem.

SKUs regnskap er normalt et 0-regnskap. I 2014 har imidlertid SKU et overskudd på kr 2 054 000,- grunnet tomtesalg.

Skjetlein Borettslags andel av salget utgjør kr 315 542,- og er bokført som finansinntekt.

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

Skjetlein BLs andel utgjør 15,36 %. Dette utgjør kr 1 028 036,- av totalt kr 6 691 931,- av egenkapitalen i SKU.

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

Note 13 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2014	2013
Snekkerarbeid	47 110	12 179
Arb. v/SKU, TBT	305 663	295 911
Varer fra SKU	41 618	57 816
Skadedyrbekjempelse	23 384	22 291
Lekeplasser	10 000	9 685
Veger, gater og park.plasser	19 613	154
Rørleggerarbeid	294 342	750 521
Malerarbeid	88 092	3 273
Elektrikerarbeid	77 536	72 075
Dør og vinduer	2 782	11 035
Takarbeid	153 140	152 287
Murerarbeid	129 696	3 286
Grunnarbeid	13 700	1 015 267
Asfaltering	69 450	90 662
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	6 175
Fjernvarmeanlegg	0	16 572
Garasjeanlegg	79 549	53 018
Vaskerianlegg	2 347	8 166
Ventilasjon	208 116	314 838
Egenandeler, differanser skader	-6 813	12 000
Forsikringsskade	147 234	87 910
Avfallstømming/søppelsuganlegg	68 627	87 962
Forbruksmaterieil	858	4 812
Skilt	0	2 211
Nøkler, lås	52 649	28 943
Brannsikring	13 338	892
Leie stillas/maskiner	0	2 750
Annet vedlikehold	4 625	0
Sum vedlikehold	1 846 653	3 122 691

Noter 2014 for Skjetlein Borettslag org.nr: 950 374 047

Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2014	2013
Rørleggerarbeid	645 458	0
Elektrikerarbeid	34 282	0
Grunnarbeid	926 009	0
Ventilasjon	94 303	0
Prosjektvedlikehold	65 032 274	2 261 206
Sum periodisk vedlikehold	66 732 326	2 261 206

Prosjektvedlikehold består av rehabilitering og rørfornyng.

Note 15 - FESTEAVGIFT

Det er betalt kr 1 000,- i festeavgift i 2014.

Note 16 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2014	2013
Gaver	0	500
Kostnader vedr. styrearbeid	8 608	9 190
Generalforsamling/årsmøte	10 321	3 424
Kurskostnader	34 925	35 421
Bankgebyrer	5 315	2 224
Tilskudd bomiljø	30 000	26 142
Andre kostnader	3 947	0
Sum andre driftsutgifter	93 116	76 900

Andre kostnader består av tinglysingsgebyr, depositum for garasjeportåpnere, samt medlemskontingent medeier.

Note 17 - OMSATTE LEILIGHETER

Antall rom	Antall omsatte leiligheter	Høyeste omsetningsverdi
2	5	1 839 550
3	7	2 465 294
4	13	2 545 907

I oversikten inngår alle registrerte eierskifter. Det er ikke tatt hensyn til hvilken måte leilighetene er omsatt på.

Oppgitt omsetningsverdi er inklusiv andel fellesgjeld. Ønskes ytterligere orientering om priser på omsatte leiligheter, uavhengig av hvilken megler som er benyttet, kan de ta kontakt med TOBB på telefon 73831500.

Noter 2014 for Skjetlein Borettslag org.nr: 950 374 047

Note 18 - DISPONIBLE MIDLER

	2014-12	2013-12
Disponible midler 01.01	-209 042	2 706 724
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-62 312 172	162 350
Tilbakeført avskrivning	465 362	489 265
Påkostning / investering	-26 004 793	-973 856
Opptak lån	77 473 515	0
Avdrag lån	-2 684 811	-2 593 524
Resultat fra SKU (tomtesalg)	-315 542	0
Årets endring i disponible midler	-13 378 441	-2 915 765
Disponible midler i periodens slutt	-13 587 482	-209 042

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	6 165 311
Herav andel SKU	- 2 330 447
Egne omløpsmidler	3 834 864
Kortsiktig gjeld	18 761 245
Herav andel SKU	- 1 338 898
Egen kortsiktig gjeld	17 422 347
DISPONIBLE MIDLER	-13 587 482

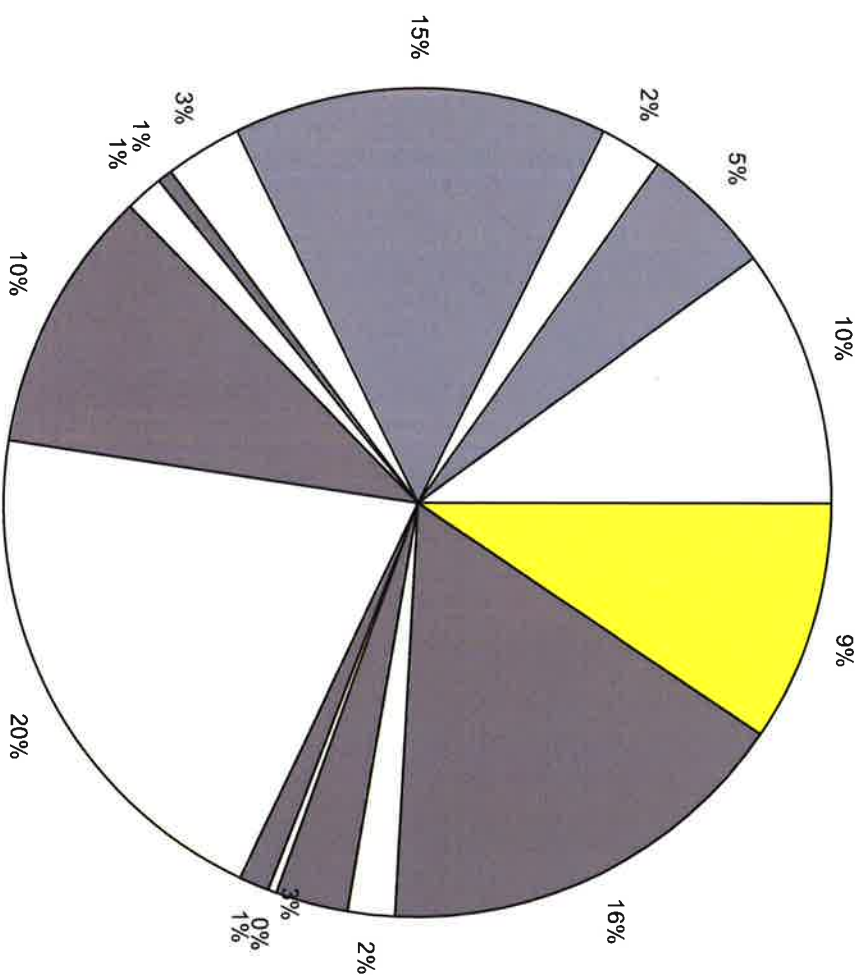
Skjetlein Borettslag

Foreningsfører: Trondheim og Omegn Boligbyggelag



Tillegg til regnskapet

Prosentvis kostnadsfordeling i år 2014



☐ Renteavgifter	9 %
■ Avdrag	16 %
☐ Forr.fører honorar /eksterne honorar	2 %
■ Avskrivninger	3 %
☐ Kontingent boligbyggelag	0 %
■ Styrehonorar	1 %
☐ Vedt.h./påkost.	20 %
■ Kommunale avg.	10 %
☐ Lønn/honorar/sos. utg	1 %
■ Andre kostnader	1 %
☐ Forsikring	3 %
■ Fjernvarme	15 %
☐ Felles strøm	2 %
■ KabelTV	5 %
☐ Vaktmesterfjenester	10 %

Til generalforsamlingen i
Skjetlein Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skjetlein Borettslag som viser et underskudd på kr 62 312 172. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skjetlein Borettslag pr 31. desember 2014 og av borettslagets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim den 28. april 2015

BDO AS

Steinar Skjetne
Statsautorisert revisor

Trondheim, 06.03.2015

GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET VÅREN 2015

Valgkomiteens innstilling:

Funksjon/periode:	Valgkomiteens innstilling
3 Styremedlemmer for 2 år	Per Harald Kristensen Stig Jørgensen Camilla Adams
4 varamedlemmer for 1 år	Kim Ove Mattson Gunn Elin Larsen Irene Sundvall Christian Krokøy
2 delegerte med varamedlemmer til TOBBs generalforsamling for 1 år	Stein Brendryen Per Harald Kristensen
Varamedlemmer:	Stig Jørgensen (vara) Bjørge N. Jacobsen (vara)
3 medlemmer med varamedlemmer til valgkomite for 1 år velges på generalforsamlingen	

Mvh Thore K. Aalberg, Linda Hald og John B. Løftamo