

AL TERRASSEN BORETTSLAG

Innkalling til generalforsamling

Dato 13. juni 2019, kl. 18.00.

Sted: Velferdsrommet

SAKSOVERSIKT

1. Konstituering
2. Årsmelding 2018
3. Styrets kommentar til årsregnskapet
4. Årsregnskap 2018
Regnskapsfører Heidi Mortensen fra Bonord kommer
5. Revisors beretning
6. Godtgjørelse til styret
7. Valg av styremedlemmer
8. Valg av valgkomitemedlemmer
9. Velferdskomite
10. Innkomne saker
11. Pågående saker
12. Informasjon

SAKER

- 1. Konstituering**
- 1.1. Status frammøtte**
Antall frammøtte:
Antall fullmakter:
- 1.2. Godkjenning innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen er enstemmig godkjent.
- 1.3. Valg av protokollfører**
Forslag til vedtak: Børge Olsen
- 1.4. Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Olaf Hansen
- 1.5. Valg av protokollunderskriver**
Vedtak:
Nr. 1:
Nr. 2:
- 1.6. Valg av tellekorps**
Vedtak:
Nr. 1:
Nr. 2:
- 1.7. Godkjenning av dagsorden**
Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten. Dagsorden godkjennes.
- 2. Årsmelding 2018**
Forslag til vedtak: Årsmeldingen er enstemmig godkjent.
- 3. Styrets kommentar til årsregnskapet**
Forslag til vedtak: Kommentarer til årsregnskapet er enstemmig godkjent.
- 4. Årsregnskap 2018**
Forslag til vedtak: Årsregnskapet er enstemmig godkjent.
Av disponible midler overføres kr 301 302,- til neste års drift.
- 5. Revisors beretning**
Forslag til vedtak: Revisors beretning er enstemmig godkjent.

6. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår styrehonoraret beholdes uendret på kr 100 000,-

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen fastsetter kr 100 000,- i styrehonorar.

7. Valg av styremedlemmer

Leder:	Olaf Hansen (19D)	på valg
Nestleder:	Børge Olsen (15B)	ikke på valg
Styremedlem:	Mai-Bente Meyer (17F)	på valg
Styremedlem:	Asle Eide (19F)	ikke på valg

Valgkomiteens forslag til valg av styremedlemmer:

Leder:	Olaf Hansen (19D)
Styremedlem:	Mai-Bente Meyer (17F)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.

8. Valg av valgkomitemedlemmer

Oddbjørg Pedersen (17A)	ikke på valg
Jorunn Andreassen (13A)	ikke på valg

Valgkomiteens forslag til valg av valgkomite medlemmer:

Ingen endring.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er vedtatt.

9. Velferdskomite

Styret foreslår å videreføre fjorårets vedtak om et årlig honorar på kr. 1000,- pr. person for medlemmer i velferdskomiteen. Velferdskomiteen består av 2 personer.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.

10. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

11. Pågående saker

11.1. Forskjønnelse av uteområdet

På forrige generalforsamling ble det vedtatt å opprette en komitee for forskjønnelse av uteområdet. Komiteen har bestått av Anne-Lise Sørli, Lillian Jacobsen og Gerd Bergsvik. Komiteen fikk et budsjett på kr. 30.000. Komiteen har gjort en grundig og flott jobb. De har hentet inn fagekspertise og gått igjennom utearealene rundt blokkene. Komiteen har flere gode forslag til forbedring av plenområder og beplantning m.m. Forslagene er gode, men går utover rammen vi har til rådighet. Styret har sett på forlagene og foreslår at vi forsøker å iverksette et par av disse. Komiteen kom med forslag om å sette ut noen fine benker mellom 13 og 15 blokkene og gjøre noe med beplantningen i krukkene vi har.

Forslag:

På bakgrunn av komiteens arbeid foreslår styret at vi bruker inntil kr. 30 000 på to-til tre fine benker for eksempel mellom 13 og 15 blokkene, og i nærheten av flaggstanga. I tillegg ser vi på muligheten for å bytte ut, eller få rengjort de krukkene vi har samt nye planter/stauder i disse. «Forskjønningskomiteen» påpeker at de gamle betongkrukkene må tømmes og rengjøres. Deretter må de fylles med dreneringsmateriale før det plantes nye planter i disse. Da vil man slippe å måtte vanne så ofte.

Arbeidet som komiteen har gjort med gjennomgang av de øvrige utearealene og forslag til forbedringer av plenområder kan vi komme tilbake til ved en senere anledning dersom vi finner midler til dette. Det er imidlertid ønskelig at alle plenområder slås jevnlig og på den måten holdes ved like.

Hageland antyder en sum mellom kr 800 og 1200 pr krukke inkludert rengjøring, skifte av jord og ny beplantning av vintergrønne/helårsplanter.

Benker laget av Arbeidslaget i Harstad kommune koster kr 4.800,- pr stk. De er laget i 7 cm tykke bord og smurt inn med Tjæralin. Benkene kan stå ute i mange år, men må kanskje smøres etter 3-4 år.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er vedtatt.

12. Informasjon

12.1. Ladestasjon garasje

Iht. fjorårets vedtak på generalforsamling har styret fått utført brannsikring av garasjen. Det er også målt effekt i hovedtalen, og det er konstatert at vi har strøm nok til utvidelse av anlegget. Styret har bestilt montering av infrastruktur i garasjen og beboere vil få mulighet til å bestille egne ladestasjoner. Kostnad for infrastruktur for hele garasjen kommer på kr. 150.000 og kostnaden dekkes via disponible midler.

Hver beboer må selv betale for ladestasjon på sin garasjeplass. Montering og levering av ladestasjon koster kr. 25.000 dersom dette bestilles nå, og ca. kr. 27.000 dersom det bestilles senere.

Beboere som ønsker ladestasjon montert samtidig som infrastruktur monteres rekker opp hånden nå for registrering (Beboere som ikke deltar på møtet oppfordres til å melde sin interesse på. epost styret@terrassen-borettslag.no).

12.2. Veranda

- Rekkverkene skal ikke benyttes til opphenging av blomsterkasser etc. dette for å unngå skader/merker på rekkverkene.
- Rekkverkene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Utstyr til dette blir utlevert av styret.

12.3. Parkering på fellesarealer

Bruk av fellesarealer til parkering av biler, campingvogner, tilhengere, lagring av utstyr etc. er ikke tillatt, fjernes på eierens kostnad.

12.4. Søppelhåndtering

- Matsøppel skal behandles i egne poser som er finnes i grønn bod ved garasjeport og grønn bod på baksiden.
- Dunk for brennbart avfall skal ikke innhold ting som ikke er brennbart.
- Kartonger behandles som brennbart avfall. Kartonger og esker skal kuttes i små biter. hele kartonger og esker krever stor plass i containeren.

12.5. Bredbånd og kabel-tv

Avtalen med Telenor Kabel (Canal Digital) gikk ut i mars mnd. I den forbindelse har styret hatt møter med Altibox og Telenor Kabel. Det er innhentet tilbud fra begge selskapene. Styret har vedtatt at det skal tegnes ny avtale med Telenor Kabel på 3 år, dette er en totalvurdering basert på et bedre tjenestetilbud og lavere pris.

12.6. Åpning av garasjeport via app på telefon

Det er nå mulig å åpne garasjeporten via smarttelefon.

Kontakt styremedlem Børge Olsen (borge@capitano.no / 400 44332) for hjelp til oppsett på din telefon.

12.7. Hjemmeside

Borettslaget har egen hjemmeside på www.terrassen-borettslag.no. Hjemmesiden vil til enhver tid være oppdatert med borettslagets gjeldende regler og vedtekter, og det legges også ut nyheter fra styret.

12.8. Facebook

Beboere som benytter Facebook kan holde seg oppdatert på hva som skjer i borettslaget på www.facebook.com/terrassenborettslag.

12.9. Avviksmeldinger

Avviksmeldinger kan sendes elektronisk fra nettsiden (www.terrassen-borettslag.no). Styret sørger for å lukke avvik så snart det lar seg gjøre.

OBS: TA MED DENNE INNKALLINGEN PÅ GENERALFORSAMLINGEN, DET BLIR IKKE DELT UT KOPIER.

Harstad 29.05.18,

Terrassen Borettslag
Styret

Vedlegg:

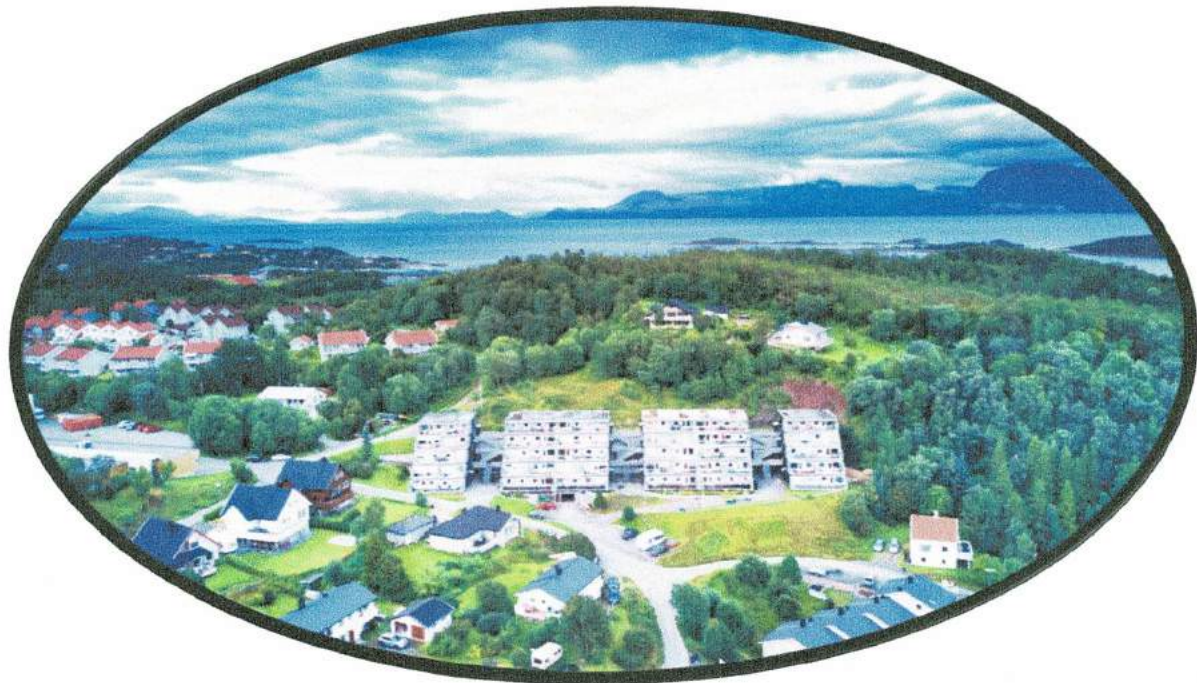
- 1. Årsmelding
- 2. Styrets kommentar til årsregnskapet
- 3. Årsregnskap
- 4. Revisors beretning
- 5. Forskjønnelse av uteområdet
- 6. Fullmaktsskjema
- 7. Informasjon fra Telenor kabel

VEDLEGG 1

AL TERRASSEN BORETTSLAG

Livegen 9-19
9411 Harstad

ÅRSMELDING 2018



1. GENERELLE OPPLYSNINGER

AL Terrassen Borettslag, org.nr.950466618, er lokalisert i Harstad kommune. Boligselskapet består av 36 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP588870. Ved skade, ta kontakt med styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Borettslaget har 2 personer ansatt (vaktmester og renholdsarbeider).

Borettslaget forårsaker ingen ytre forurensninger.

Borettslaget har fokus på miljø mht. sortering av søppel og den videre avfallshåndteringen.

Borettslagets styre består av 1 dame og 3 menn. Styrets leder er mann.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Styret kjenner ikke at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Styret mener at årsregnskapet gir fullstendig informasjon om årets virksomhet og lagets stilling ved årsskiftet.

2. TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling 8. juni 2018 har borettslagets tillitsvalgte bestått av:

Styret

Verv/funksjon.	Navn	Valgt:
Styreleder	Olaf Hansen	2017, for 2 år
Nestleder	Børge Olsen	2018, for 2 år
Styremedlem	Asle Eide	2018, for 2 år
Styremedlem	Mai-Bente Meyer	2017, for 2 år

Flere av styrets medlemmer har deltatt på boligbyggelagets kurs for tillitsvalgte.

Valgkomiteen

Oddbjørg Pedersen	2017, for 2 år
Jorunn Andreassen	2017, for 2 år

Velferdskomiteen

Steivor With	Velges av styret
Jorunn Andreassen	Velges av styret

3. STYRETS ARBEID

3.1. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter, hvor 130 protokollerte saker har vært behandlet. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

3.2 Saker under arbeid og planlegging

3.2.1 Saker under prosjektering

- Montering av orienteringslys i fellesområder
- Merking av utganger og nødutganger
- Utskifting av all utvendig belysning
- Montering av infrastruktur for elbil ladere.
- Oppgradering av uteområder

3.2.2 Utført vedlikehold

- Montert av radonsperre for 9A
- Måling av radon for 9A
- Brannsikring av garasje
- Renovering og fuktsperring av betong i trappeavsatser
- Måling av krafttilførsel for mulig strømtilkobling for uttak til elbiler
- Utført vannsjekk
- Kontroll av tak.
- Utbedret defekt avløp fra tak blokk 9
- Utbedret vannskade 9F (kjøkken)
- Utskifting av takvifte (13E)
- Renset og spylt avløpsrør blokk 17

3.2.3. Planlagt vedlikehold

- Renovering og fuktsperring av betong i trappeavsatser
- Merking av utganger og nødutganger
- Kontroll av tak
- Utskifting av all utvendig belysning

3.2.4 Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

- Forskjønnelse av uteområdet
- Rengjøring og utbedring av feil ved ventilasjonsanlegg
- Montering av infrastruktur for elbil ladere
- Montering av orienteringslys i fellesområder
- Utskifting av all utvendig belysning

4 BORETTSLAGETS DRIFT

4.1. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord.

Borettslagets revisor har vært Ernst Young

Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

4.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring,

Borettslaget består av 36 antall boenheter.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

4.3. Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Nye andelseiere: 5 andelseiere (4 andeler)

5 ØKONOMI

5.1. Resultat

Årets resultat for 2018 er på kr 280 805,-.

Totalt er dette kr 56 407,- høyere enn budsjettet.

Totale disponible midler pr 31.12.2018 er kr 301 302,-.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

5.2. Budsjett for 2019

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2019

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr. 332.231,-

Styret

AL Terrassen Borettslag


Olaf Hansen
Styreleder


Børge Olsen
Nestleder


Mai-Bente Meyer
Styremedlem


Asle Eide
Styremedlem

VEDLEGG 2

Al Terrassen Borettslag
Livegen 9-19
9411 Harstad

Styrets kommentar til årsregnskapet

Årets resultat for 2018 er på kr 280 805,-.
Totalt er dette kr 56 407,- høyere enn budsjettert.
Totale disponible midler pr 31.12.2018 er kr 301 302,-.

Et høyere resultat enn budsjettert skyldes at arbeid med reparasjon av sarnafilduk i blokken ble forsinket, og av denne grunn kommer faktura for arbeidet i løpet av inneværende år.

Harstad 29.05.19


Olaf Hansen
Styreleder


Børge Olsen
Nestleder


Asle Eide
Styremedlem


Mai-Bente Meyer
Styremedlem

VEDLEGG 3

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 809 216	1 803 936	1 723 608	1 898 568
Andre driftsinntekter	2	8 000	10 000	7 300	6 000
Sum inntekter		1 817 216	1 813 936	1 730 908	1 904 568
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	90 662	119 010	106 541	90 438
Styrehonorar	4	102 000	103 000	103 000	102 000
Revisjonshonorar	5	5 940	6 110	5 744	6 415
Forretningsførerhonorar		91 109	92 495	90 504	89 721
Konsulenttjenester		52 825	38 000	16 225	35 000
Kontingenter		13 122	12 822	13 122	12 822
Drift og vedlikehold	6	137 772	235 000	845 621	158 000
Forsikringskader	7	12 000	0	4 743	0
Snøbrøyting		15 024	20 000	26 702	20 000
Kostnader TV/Internett		202 711	198 086	193 645	206 970
Forsikring	8	129 604	119 800	114 525	136 800
Kommunale avgifter	9	392 286	389 645	374 257	398 115
Energi og brensel		103 348	95 000	86 917	108 000
Renhold		149	500	2 440	500
Andre driftskostnader	10	46 434	34 136	45 929	47 600
Sum driftskostnader		1 394 984	1 463 604	2 029 914	1 412 381
Driftsresultat		422 232	350 332	-299 006	492 187
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	11	1 132	800	745	1 000
Finanskostnader	12	142 558	126 734	141 015	160 956
Resultat finansposter		-141 427	-125 934	-140 270	-159 956
Arets resultat		280 805	224 398	-439 276	332 231
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		280 805	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	0	439 276	0
Sum disponeringer		280 805	0	-439 276	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		255 211	255 211	930 187	301 302
Periodens resultat		280 805	224 398	-439 276	332 231
Avdrag på lån		-234 714	-241 654	-235 700	-237 936
Endring i disponible midler		46 091	-17 256	-674 976	94 295
Sum disponible midler		301 302	237 955	255 211	395 597

Balanse desember 2018 AL Terrassen Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler		15 128 205	15 128 205
Bygninger	13, 17		
Tomter	14, 17	359 450	359 450
Andre varige fellesanlegg	15, 17	82 358	82 358
Sum varige driftsmidler		15 570 013	15 570 013
Sum anleggsmidler		15 570 013	15 570 013
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	2
Fordringer forsikringsoppgjør		1 205	0
Forskuddsfakturerte kostnader		51 740	49 521
Andre fordringer		0	1 200
Sum fordringer		52 945	50 724
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		274 471	262 062
Innestående på skattetrekkskonto		847	1 711
Sum bankinnskudd og kontanter		275 318	263 773
Sum omløpsmidler		328 263	314 496
SUM EIENDELER		15 898 276	15 884 509

Balanse desember 2018 AL Terrassen Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital 01.01		2 683 436	3 122 712
Årets endringer i egenkapital		280 805	-439 276
Sum egenkapital 31.12		2 967 841	2 687 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17, 18	6 513 473	6 748 187
Borettsinnskudd	16, 17	6 390 000	6 390 000
Sum langsiktig gjeld		12 903 473	13 138 187
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 865
Leverandørgjeld		15 115	26 587
Skyldig off. myndigheter		1 530	2 575
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 687	9 321
Påløpne renter		425	351
Påløpne avdrag	17, 18	0	1 198
Annen kortsiktig gjeld		0	5 854
Gjeld finansieringsforetak		1 205	4 535
Sum kortsiktig gjeld		26 961	59 285
Sum gjeld		12 930 435	13 197 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 898 276	15 884 509

31.12.18

AL Terrassen Borettslag


Sted: Harstad, dato: 19/12-19



 Olaf Hansen
 Styreleder



 Mai-Bente Meyer
 Styremedlem



 Asle Eide
 Styremedlem



 Børge Olsen
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Felleskostnader	1 616 544	1 616 616	1 539 576	1 697 256
Tv/internett	192 672	187 320	184 032	201 312
Sum	1 809 216	1 803 936	1 723 608	1 898 568

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Andre inntekter	8 000	10 000	7 300	6 000
Sum	8 000	10 000	7 300	6 000

Leie velferdsrom/boder.

Note 3 - Personalutgifter/andre lønnskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Timelønn	72 625	96 314	87 063	72 000
Påløpte feriepenger	8 688	11 923	9 321	9 100
Arbeidsgiveravgift	8 906	10 773	9 682	9 338
Arb.g.avgift avs. feriepenger	443	0	475	0
Sum	90 662	119 010	106 541	90 438

Borettslaget har ingen ansatte. Utbetalt lønn gjelder enkeltstående arbeidsoppgaver, hvorav kr 23.362,50 er utbetalt til styreleder. Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Styrehonorar	102 000	103 000	103 000	102 000
Sum	102 000	103 000	103 000	102 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Revisjon	5 940	6 110	5 744	6 415
Sum	5 940	6 110	5 744	6 415

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulent tjenester.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Vedlikehold bygg	21 014	70 000	285 076	25 000
Vvs	36 414	15 000	50 489	15 000
Elektro	4 011	30 000	46 077	60 000
Utvendig anlegg	3 171	10 000	1 199	30 000
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	27 458	0	0	20 000
Brannsikring	0	100 000	0	0
Malingsarbeid	3 578	10 000	462 543	3 000
Ventilasjonsanlegg	15 450	0	0	5 000
Drift og vedlikehold garasjeanlegg	26 676	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	239	0
Sum	137 772	235 000	845 621	158 000

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Forsikringskader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Kostnad forsikringskade	12 000	0	4 743	0
Sum	12 000	0	4 743	0

Egenandel på 2 forsikringskader.

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Forsikring bygninger	127 800	118 000	112 806	134 000
Premie sikringsfond	1 804	1 800	1 719	2 800
Sum	129 604	119 800	114 525	136 800

Note 9 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Eiendomsskatt	155 818	136 313	132 989	157 023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	236 468	253 331	241 268	241 092
Sum	392 286	389 645	374 257	398 115

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Søpeltømming, containerleie	7 892	6 000	8 576	8 000
Leie datalinjer	0	0	13 500	0
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	11 516	4 500	6 452	8 000
Driftsmaterialer	140	0	0	0
Belysning	140	2 500	3 872	2 500
Arbeidsklær, verneutstyr	560	0	460	1 000
Kontorrekvisita/kopiering	1 412	3 500	3 899	2 000
Kurs, reiser, møter	1 500	5 200	1 800	4 200
Internett	7 125	1 300	875	8 000
Porto	0	300	303	0
Drivstoff	535	0	645	0
Generalforsamling	0	0	715	0
Bank og kortgebyr	496	336	336	400
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Velferd	3 984	5 000	849	3 500
Andre driftskostnader	8 134	2 500	649	7 000
Sum	46 434	34 136	45 929	47 600

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Renteinntekter bank	1 132	800	745	1 000
Sum	1 132	800	745	1 000

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Pantegjeldsrenter	142 488	126 734	141 015	160 956
Annen finanskostnad	70	0	0	0
Sum	142 558	126 734	141 015	160 956

Note 13 - Bygninger

Kostpris 1982	14 814 150
Parabol/kabel-tv 1991/1992	10 448
Div.utv. anlegg 1993	12 913
TBK - kabel-tv 1993	49 710
Skillevegger balk. 2006	118 900
Velferdsrom 2013	122 084
Bokført verdi pr. 31.12.	15 128 205

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Det er omsatt 1 andel i borettslaget i 2018 til kr 1.741.359,-.

Note 14 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 359 450

Tomten er kjøpt i 1982.

Note 15 - Andre varige fellesanlegg

Dypoppsaml./søppelstasjon 2008	82 358
Sum andre fellesanlegg pr. 31.12.	82 358

Note 16 - Borettsinnskudd

	2018	2017
Borettsinnskudd	6 390 000	6 390 000
Sum	6 390 000	6 390 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

	2018	2017
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	12 903 473	13 139 385
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	15 570 013	15 570 013

Note 18 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på bokført gjeld og lånesaldo til bank.

Kreditor:	Dnb ASA
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	12131480804
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.38 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.07.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 300 000
Lånesaldo 01.01:	6 749 385
Avdrag i perioden:	235 912
Lånesaldo 31.12:	6 513 473

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131480804	6	210 102	1 260 612
	18	199 533	3 591 594
	12	138 439	1 661 268

VEDLEGG 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AL Terrassen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Terrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslaget finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokførings praksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 20. mars 2019
ERNST & YOUNG AS



Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

VEDLEGG 5

Til styret.

Orientering og forslag fra utegruppen.

En ukes tid etter årsmøtet var vi i den "oppnevnte" utegruppen en runde på området for å se hva vi kan tenke oss av forbedringer.

Det første som slo oss, var at vanlig vedlikehold straks ville forbedret inntrykket av et område som virket litt forsømt; som jevnlig slåing av plen - områdene, litt rydding og "fiksing", (se bla postkassestativet på baksida!). Derfor mente vi at det var riktig å nevne dette i den kommentaren vi sendte styret etter runden.

Etter "befaringa" ble vi enig om å kontakte fagfolk for å få råd om hva som er mulig å gjøre mht til beplantning o.l., og tok derfor kontakt med anleggsgartner Dale for å få en vurdering.

Han gikk en runde sammen med oss for tre ukers tid siden. Vi startet på baksida, som etter vår mening ikke er spesielt trivelig i dag.

Hvis blomster skal kunne trives og vokse i krukkene som står der nå, må de iflg. Dale tømmes, skures og fylles med et lag dreneringsmateriale og næringsrik jord i riktig blanding med sand, for holde på fuktigheten. Da vil man unngå å måtte vanne "annenhver/ hver dag", slik som nå. Vi synes egentlig den nåværende "ordningen", som går ut på at det er opp til én eller to frivillige som tilfeldigvis er hjemme, å holde liv i plantene, ikke er holdbar. Her bør man finne en annen løsning, i verste fall la krukkene stå tomme. Men slik vi ser det, ville det ideelle være å ha flere planter i hver krukke, evt. færre og større krukker, og en person (utenfra?) som kunne ha ansvaret for vanning og tilsyn mot betaling.

Videre kunne det være hyggelig å ha en benk mellom nr 13 og 15 -blokkene.

Plenområdene på nordsiden og videre ned mot inngangen til garasjene, kan være som de er, men må slåes og holdes ved like.

Vi kunne også tenke oss nye planter langs trappa opp fra garasjene. Her måtte det i tilfelle graves vekk gammel jord og fylles på ny før omplanting.

Det samme gjelder bedet langs nr. 17-blokka.

Til slutt endte vi opp ved den lille skråninga på høyre side av garasjene. Her mente Dale at det ikke er mulig å få noe til å vokse og trives så lenge grantreet blir stående. Dette pga de store røttene som ligger i overflata og tar næring og vokseplass fra det som eventuelt skal plantes. Omkostningene med fjerning har han derfor tatt med i tilbudet.

En benk på området videre opp langs gjerdet fra flaggstanga kunne bidra til å gjøre det mer trivelig der.

Underveis med Dale ble det ganske fort klart at de 30.000kr som stilles til disposisjon, bare utgjør en liten brøkdel av det beløpet som trenges for å kunne realisere det som etter vår mening ville være ønskelig. Her har vi tatt med alle de forbedringsmulighetene vi har snakket om, men har kommet til flg.konklusjon:

Vi foreslår at skråninga langs høyre side av garasjene prioriteres, fordi den er det mest iøynefallende området.

Dale ble derfor bedt om å komme med et tilbud på det alternativet som ville gjøre det mulig å få den til å se bra ut, med det budsjettet vi har.

Han har da sendt oss vedlagte tilbud med to alternativ. Men som dere ser, var det ikke mulig å holde omkostningene innenfor det oppgitte budsjettet på 30 000kr., selv med det billigste.

Vi håper at styret er enig i vårt forslag, og at arbeidet kan starte neste år.

Kanebogen, 13.09.18

På vegne av Utegruppen

Anne Lise Sørli

1 vedlegg: Tilbud fra Dale.

Terrassen borettslag

Fra: "Anne Lise Sørli" <[redacted]>
Dato: 17. september 2018 09:34
Til: <styret@terrassen-borettslag.no>
Emne: Fwd: Tilbud plantearbeider Terrassen Borettslag

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Post <post@daleanleggsgartner.no>
Dato: 11. september 2018 kl. 21:07:54 CEST
Til: "[redacted]" <[redacted]>
Emne: Tilbud plantearbeider Terrassen Borettslag

Hei Anne-Lise,

her kommer tilbud på 2 ulike løsninger i skråning ved siden av parkeringskjeller som avtalt.

Det er her gitt tilbud på grunnarbeid for seg og to alternativer. For komplett leveranse må derfor pris på grunnarbeid legges til alternativ 1 eller 2.

Følgende ligger til grunn for utregning:

1. Areal oppmålt ca 60 m²
2. Gammelt grantre felles, rot graves opp og fjernes
3. Gammel torv renskes til 20 cm dybde for plen og 30 cm dybde for buskfelt

For grunnarbeid tar vi forbehold om gravbare masser, dvs, at det ikke er stor stein eller fjell rett under torva og at det ikke ligger kabler eller rør som hindrer arbeidets gang.

Grunnarbeid

Rigg	10.000,-
Gravemelding	5.000,-
Gravemaskin 8 t x 1250,-	10.000,-
Bortkjøring torv/jord	3.000,-
Tilkjøring jord	3.000,-
Felling av gran og oppkapping	1.500,-

Sum grunnarbeid: 32.500,- inkl.mva

NB! Grunnarbeid må gjøres for begge alternativer.

Alternativ 1: Ny plen sådd

Dette inkluderer 12 m³ ny jord, gjødsling, kalking, finplanering og såing.

Vedlikehold etter såing er ikke inkludert her!

Pris: 12.200,- inkl.mva

Alternativ 2: Nytt buskfelt plantet i plastduk

Her er 20 m³ jord inkludert, samt gjødsling, kalking, montering av plastduk og planting i denne.

Det er tatt med busker i hekkstr. dvs. små planter i 10x10 cm potte av typen bjørkebladspirea (Spirea betulifolia "Tor" E). Disse plantes med avstand 50 cm i forbandt.

Det er beregnet inn 200 planter.

Her er heller ikke vedlikehold etter planting tatt med!

Pris: 49.000,- inkl.mva

Dersom dere ønsker alternativ 2 buskfelt, må vi ha en bestilling på dette innen utgangen av januar 2019 for å kunne garantere tilgang på planter.

For plen er det ingen slik tidsfrist.

Mvh
torbjørn dale
anleggsgartnermester
Dale anleggsgartner AS

mobil 41218383



Virus-free. www.avg.com

VEDLEGG 6

Fullmakt

Navn: _____

Ovennevnte har fullmakt etter lov om borettslag § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen i borettslag den xx.xx.2014.

Navn: _____

Adresse: _____

Andelseier av leilighet nr: _____

Signatur: _____

----- (klipp her) -----

Navneseddel

Skriv andelseierens navn, adresse og andelsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Navn: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av den retten, bes de vennligst å bruke fullmakten overfor. **Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.**

VEDLEGG 7



KOMPLETT 10 fra Telenor

1. Bredbånd

Alle beboere får 10 Mbps bredbånd, med Trådløs ruter, Alltid På Nett-garanti og Nettvern inkludert. Dersom beboeren ønsker mer kapasitet kan dette bestilles individuelt.



Bredbånd



Alltid På Nett-garanti



Nettvern

2. T-We - markedsledende TV-løsning

T-We Grunnpakke



Fast del

Velg 15 - valgfri del

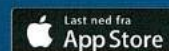


Strømmetjenester på dekoder



Tjenesterne krever eget abonnement

T-We-appen



* Netflix vil i en periode ikke være tilgjengelig på T-We Boks II. Tjenesten blir lansert i løpet av første halvår 2019.

3. T-We Box



og Trådløs ruter

