

Innkalling til ordinær Generalforsamling

Bromstadenga borettslag

Tid: 8. juni 2021 kl 18.00

Sted: Frikirka Moholt

Generalforsamlingen avholdes med fysisk oppmøte. Styret tar forbehold om gjennomføring ved eventuelle endringer i lovverk og anbefalinger knyttet til Covid-19. Alle som skal delta på Generalforsamlingen må være forhåndspåmeldt. Se vedlagte informasjon.

Innkalling til ordinær Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: 8. juni kl 1800

Sted: Frikirken Moholt

NB! Se vedlagte informasjon om praktisk gjennomføring grunnet smittevern/Covid-19

Saksbehandling etter vedtektene etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering:**
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær
 - Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
 - Registrering av antall stemmeberettigede inklusive eventuelle fullmakter
 - Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen
2. **Årsoppgjør for 2020**
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Disponering av resultat
 - Revisjonsberetning
3. **Godtgjørelse til styret for perioden 2020-2021.**
4. **Saker til orientering**
 - a. Styrets årsmelding
 - b. Avtale med TOBB om Plussplan, verktøy utviklet spesielt for boligselskap for å ivareta, vedlikeholde og oppgradere bygningsmassen. Se vedlegg.
 - c. Forvaltning av Bromstadenga Parkeringsutleie AS
 - i. Organisering av eierskapet
 - ii. Styringsstruktur i selskapet/vedtekter
 - iii. Økonomi

Vedlegg til sak 4C;

 - Styrets redegjørelse,
 - Årsregnskap og revisjonsberetning for 2020,
 - oppdaterte vedtekter for Bromstadenga Parkeringsutleie,
 - Notat fra EY knyttet til organisering av BPU i eget selskap,
 - Bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten
 - d. Innkomne saker fra andelseierne. Se vedlegg
 - e. Skiltplan for Bromstadenga borettslag. Se vedlegg.

5. Sak til beslutning

- Forslag fra andelseier Per Otto Schriever: Ta bort klausul på Bromstadbuens boliger om at dette skal være boliger til seniorer over 60 år.

Se vedlegg for andelseiers forslag og styrets forslag til vedtak.

6. Valg

- Se valgkomiteens innstilling som 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 1 fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg om Generalforsamlingen tillater det.

Trondheim 21.05.21

Bromstadenga Borettslag

Styret

Smittevern og praktisk gjennomføring

Generalforsamling 08.06.2021

For å kunne avvikle Generalforsamlingen innenfor gjeldende regler for smittevern vil følgende regler gjelde for gjennomføringen av Generalforsamlingen.

- 1. Antall deltakere fra hver husstand:** Det tillates kun 1 person fra hver andel i borettslaget. I skrivende stund kan det kun være maks 100 personer på innendørs arrangementer hvor alle i publikum sitter på faste, tilviste sitteplasser. Dersom antallet deltakere overstiger 100 vil Generalforsamlingen ikke kunne gjennomføres.
- 2. Forhåndspåmelding.** Alle som har ønske om å delta på generalforsamlingen 08.06.21 må melde seg på. Det gjøres ved å levere vedlagte skjema «forhåndspåmelding» i vaktmesters postkasse innen fredag 4. juni kl 15.00. Andelseiere som ikke er forhåndspåmeldt kan dessverre ikke delta på generalforsamlingen.
- 3. Registrering ved oppmøte.** Ved oppmøte vil alle deltakere bli registrert. Styret vil oppbevare oversikten over deltakere i 14 dager for eventuell smittesporing. Oversikten over deltakere vil kunne bli utlevert til Trondheim Kommunes i forbindelse med smittesporing.

Regler for gjennomføringen

- Ved oppmøte og under hele møtet skal andelseier sørge for at avstand mellom personer er minimum 1 meter. Det skal være minst 1 ledig stol mellom hver person når man sitter i salen.
- Det vil bli satt ut egne stasjoner med håndsprit som det forutsettes at alle benytter ved ankomst.
- Personer som er syke, har symptomer eller er i karantene, skal ikke møte i Generalforsamlingen.
- Personer som er i risikogruppen bør vurdere å benytte sin mulighet til å avgi fullmakt.
- Styret anmoder andelseierne om å benytte munnbind under møtet.

NAVNESEDDEL / FULLMAKT:

Vedlagt følger navneseddel / fullmakt som må medbringes til generalforsamlingen.

Vedlegg:

1. Skjema for forhåndspåmelding (MÅ leveres innen 04.06. kl 15.00 i vaktmesters postkasse)
2. Navneseddel / fullmakt (Må medbringes i Generalforsamlingen)

Trondheim 18. mai 2021

Styret

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.

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2020

Note Regnskap 2020 Regnskap 2019 Budsjett 2020 Budsjett 2021

Driftsinntekter				
d r				
d r rd				
r r r				
r r				
dr				
dr dr r				
Sum driftsinntekter	21 957 124	18 745 593	22 100 200	21 826 500
Driftskostnader				
r d r				
r r r				
rr r r r r				
r r r				
r r				
Dr d r				
r r				
d d d				
r d d d				
r r				
r r				
r r				
d r				
r				
dr dr r				
Sum driftskostnader	-20 748 282	-19 368 324	-19 417 719	-18 627 909
DRIFTSRESULTAT	1 208 842	-622 731	2 682 481	3 198 591
Finansinntekter og kostnader				
r				
d r				
Netto finansposter	-1 131 159	-1 444 446	-1 484 100	-1 354 400
Ordinært resultat før skatt				
Ordinært resultat før skatt	77 684	-2 067 177	1 198 381	1 844 191
rd r r r				
ÅRSRESULTAT	1, 5	77 684	-2 067 177	1 198 381
D r r				
r r				
r r r				

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<hr/>			
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
r r			
M r			
dr d r			
Finansielle anleggsmidler			
r d r			
rdr r			
Sum anleggsmidler		127 185 281	127 658 511
<hr/>			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
r d r d r			
d rdr r			
r r d r M			
dr rdr r			
M r			
r r			
Bankinnskudd og kontanter			
r			
dd			
Sum omløpsmidler		1 319 397	2 474 495
SUM EIENDELER		128 504 678	130 133 006
<hr/>			

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
d			
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital		53 671 416	53 593 732
GJELD			
Langsiktig gjeld			
r dd			
dr dd			
Sum langsiktig gjeld		67 674 071	69 596 911
Kortsiktig gjeld			
r dd d r			
r r r M			
r d r d			
r d			
d d r			
r r r r r r			
r r			
d r			
r d			
Sum kortsiktig gjeld		7 159 191	6 942 363
Sum gjeld		74 833 262	76 539 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 504 678	130 133 006

r

d d

r
d r

r d D
r d

r R
r d

r rd rd
r d

d d r
r d

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	-4 467 868	5 619 026
dr d d r		
r r		
r r		
d r		
d r		
dr		
dd		
r d rdr		
R d rdr		
Årets endring i disponible midler	1 266 197	-10 086 894
Disponible midler i periodens slutt	-5 839 794	-4 467 868
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-5 839 794	-4 467 868
r r r r d r d r		
r r r r d r d r d r		
dr r r r d d dr d d d r dr d r D		
d r r d d d r r d r r r r r D		
r r dr rd r r r r d r d		
r r r d r r r dd d r r d		
d d r r r r d r r r d r r		
d r r D r r r dr r r r d r		
d r dr r dr d r D d r d rdr		

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
d d r r r		
dd		
Sum bankinnskudd	868 638	1 204 927

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

d rdr r r rd r r r d r d d d r
d r r r

Note 4 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2020	2019
Langsiktige fordringer	12 191 631	12 107 765
rdr r d r r d r r r d r r r		
r rdr r d r d d D r r r		
r rdr d r		

Note 5 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	53 593 732	55 660 909
d		
Andelskapital 31.12	36 700	36 700
r r		
r r r d r		
Annen egenkapital 31.12	53 634 716	53 557 032
SUM EGENKAPITAL 31.12	53 671 416	53 593 732
d r r rd d r r		
r d r r r r		

Note 6 - INNSKUDD

	2020	2019
r dd		
dr dd		
Sum innskudd	22 019 100	22 021 100

Note 7 - PANTSTILLELSER

	2020	
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	100 287 415	
Restgjeld 31.12	67 624 071	
d d r r r r r		
D r r r d r d r dd r D dd		
d r d r r r		

Note 8 - FINANSIELLE EIENDELER

Selskapets navn	Eierandel	Total aksjekapital	Egenkapital 31.12	Resultat etter skatt 31.12.
r d r r				
r d r r r				
rr dr r				
R r r r d R				
r r r r d				
r d R D r r r				
r r r d r r				
D r r r d r				
D r d r r d r				
d r r d r r				

Note 8 - FINANSIELLE EIENDELER

r r r r d r
rdr r

Note 9 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2020	2019
Andre tillegg		
r r r		
Sum andre tillegg	7 408 728	0
r d r r r d r r r d r dr r d r r r d r		

Note 10 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2020	2019
Sum andre inntekter	78 388	608 441
r		
d r		
r d r		
dr r		
r		
r r		
r r r r		

Note 11 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Sum personalkostnader	1 184 784	1 446 559
R r		
r d r		
r r		
d r		
r		
d rd r r d r		
r r		
R d r		
dr d r		
r r		
r r		
r d r r rd r r d D r		
d r r r r		

Note 12 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	290 000	290 000

Note 13 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
R		
r r r		
rd rd		
Sum eksterne honorarer	224 547	357 324
r r r r r d r r r		
rd r r d r rd r r d d r		

Note 14 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2020	2019
d r		
Sum felleskostnad velforening/sameie	6 418 125	5 806 875
r r r d r r d r r		

Note 15 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
d d		
d r r		
M r		
dr d r r		
r r		
r d d		
r d d		
r d r		
r r r		
dr r r		
dr r r r		
r r r		
d d r		
r dr r		
Sum drifts- og serviceavtaler	1 218 256	1 286 974
dr d r r d r r r r d r d r r		

Note 16 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
r r d		
d d r		
d		
r		
r r r r		
R r r r d		
M r d r		
r r r d		
D r d r		
r d		
r d		
r r d		
r d r		
r r r d r rd		
r		
r		
r		
d r d r r d r		
r r d		
R d r r r d		
r r r		
r		
r		
d d		
Sum vedlikehold	1 070 604	553 208

Note 17 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
r r d		
r r r d		
r d		
r r r d r rd		
r d rr r		
r		
dr r		
Sum periodisk vedlikehold	1 166 214	593 906

Note 18 - FESTEAVGIFT

r r d r r r r r r r r		
r r r r r r r r r r r		
D r r r r r r d r r r r r r r r r r r		
r r r d d r r d r r r r		

Note 19 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
r d r r		
r r		
Sum energikostnader	729 004	849 624

Note 20 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
d r		
r dr r r		
rr r r		
r		
Dr r		
r		
d r dr r r d		
r r r		
r r		
dr r r		
dd		
d r		
r		
D r r		
r r		
R d d		
r r d d		
dr d r		
Sum andre driftsutgifter	853 098	591 537

Note 21 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebanken Midt-Norge (401)	Sparebanken Midt-Norge (401)	Den Norske Stats Husbank
r		R r	
Lånenummer:	42147849693	42136712637	1460022310
	r	r	
R r			
	d r	d r	r
	r r		
r rdd			
r			
d			
dr r d			
r d			
Lånesaldo 31.12:	967 741	34 457 860	10 229 370

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Ant. andeler Andel gjeld 31.12 Sum fellesgjeld

d r d d d

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

d r d d d

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

d r d d d

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

M r r r r dr r r r
d r d r d d d r r
r rd D d dr r r r
D r rd r d r r dd dd d d r r

Note 22 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Grendehus	Maskiner	Park. plass

	Kontormask.	Inventar	Inventar	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.

	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser

d r r r r

R r r r r r r r r d d r r r r r r r rd r

R r r r r r r r r d

r r r r r r r

D r d r rd

Note 23 - KASSAKREDIT

r d r r r r d r r r r d r

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Terje Bye (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Terje Nordgaard (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Tore Resell (sign.)	19.05.2021

Til revisor for Bromstadenga Borettslag

Uttalelse fra styret og forretningsfører i boligselskap

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Bromstadenga Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2020. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

1. Regnskap og bokføring

- Vi bekrefter at årsregnskapet for 2020 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at denne forutsetningen er til stede.
I denne vurderingen er det hensyntatt at virkningen av smitteverntiltak som følge av koronautbruddet ikke vil påvirke boligselskapets evne til fortsatt drift i nevneverdig grad.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foretakets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
Årsregnskapet med noter inneholder ikke vesentlige feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av foretakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenheng.

2. Lønns- og pensjonskostnader (RF-1022) og eventuell skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i eventuell skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige. Dette omfatter også lønnsoppgavepliktige ytelser i skjema for lønns- og pensjonskostnader.

3. Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål og
 - ubegrenset tilgang til personer i foretaket som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket, og som involverer:
 - ledelsen,

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foretakets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til foretakets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Foretaket har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet med noter.
- Foretaket er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar som ikke fremgår av årsregnskapet med noter.

Trondheim,

Fullstendighetserklæring med revisor mellom Bromstadenga Borettslag og Boligbyggelaget TOBB

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder Terje Bye (sign.) 19.05.2021

For Boligbyggelaget TOBB

 Hege Ness (sign.) 19.05.2021

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2020• Resultatregnskap for 2020• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<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 2020, 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.

Negative disponible midler

Borettslaget har negative disponible midler per 31.12.2020 med kr 5 839 794. Dette betyr at borettslagets kortsiktige gjeld overstiger borettslagets omløpsmidler, og indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til å betale sine løpende kortsiktige forpliktelser. Dette forholdet er omtalt i «Note 1 - Totale midler» og har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 62.16.xxx.xxx

2021-05-19 19:17:51Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Bromstadenga Borettslag
v/styreleder Terje Bye
TOBB Postboks 2424 Torgarden
7005 Trondheim

Trondheim, 19. mai 2021

Nummerert brev nr 2/2021 - Negative disponible midler

Bromstadsenga Borettslag har negative disponible midler med kr 5 839 794 per 31.12.2020. Negative disponible midler gir indikasjon på at likviditeten i borettslaget er svak og at det må gjøres tiltak for å bedre situasjonen.

I Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 6 er det spesiell fokus på negative disponible midler og det kreves at styret i årsberetningen opplyser om tiltak som settes i gang for å bedre likviditeten i borettslaget. Styrets tiltak for å oppnå positive midler er omtalt i Note 1 til årsregnskapet og vi vil omtale dette forholdet i vår revisjonsberetning for 2020 med henvisning til denne noteopplysningen.

Dette forholdet ble også kommentert i vår revisjonsberetning for 2019 med henvisning til Nummerert brev nr 1.

Vi anbefaler ledelsen og styret å følge opp iverksatte tiltak for å redusere usikkerheten knyttet til negative disponible midler og ber om å bli holdt løpende oppdatert på utviklingen.

Med vennlig hilsen
BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Kopi: TOBB

Driftsbudsjett 2021 - 38 Bromstadenga Borettslag

Budsjetterte kostnader

20 311 311,00

Budsjetterte inntekter

22 276 500,00

Budsjettert overskudd

1 965 189,00

Inntekter

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Energiinntekt og a-konto MBU	450 000,00	satt lik budsjettert kostnad
Andre driftsinntekter	57 000,00	skal indeksreguleres
Felleskostnader - inntekt	12 710 000,00	
Garasje - inntekt	120 000,00	garasjeleiene skal indeksreguleres for de siste 3 år. Ber om bekreftelse på dette
Andre tillegg - inntekt	600 300,00	Renhold, Skal følge kostnaden og være likt fordelt på alle enheter, unntatt miniboligene.
Andre tillegg - inntekt	6 470 000,00	miniboligene skal ikke belastes med kr 1563 pr mnd
Tillegg Kabel-TV/internett - inntekt	1 748 000,00	økningen skal tilsvare økningen fra Telenor pr enhet pr mnd, gjeldende fra og med 1 mars 2021
Inntekt festeavgift/tomt	71 200,00	skal faktureres, indeksreguleres
Andre utleieinntekter	50 000,00	Leie miljøhuset (lik inntekt 2019) Miljøhuset er VM leiligheten/andel BL eier
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0,00	Rente mellomværende BPU?
Renteinntekter konsernordning	0,00	
Sum inntekter	22 276 500,00	

Kostnader

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Energikostnader for MBU-avregning	450 000,00	2019 04 - 2020 03 + 3%, rundet opp
Avdrag, lån:42136712637	1,00	Avdragsfrihet i 2021
Avdrag	1,00	lånet er innfridd i 2021
Avdrag	408 000,00	husbank refinansieres til nye 30 år
Lønn til ansatte	600 000,00	ny lønn vaktmester
Lønn til ansatte	100 000,00	Vikar/timer
Overtid	200 000,00	Kr 140 000 per august 2020
Feriepenger	100 000,00	
Andre lønnskostnader	35 000,00	Drift miljøhuset
Gruppelivsforsikring	5 200,00	
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	298 700,00	
Arbeidsgiveravgift	70 500,00	
Arbeidsgiveravgift	47 200,00	
Arbeidsgiveravgift	43 000,00	
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	14 100,00	
Pensjonspremie til pensjonsordning	45 000,00	Estimat, ingen kostnader i regnskapet for 2020
Trekk pensjon ansatte	-9 600,00	
Sluttvederlagsordning (sliterordningen AFP)	1 000,00	

Yrkesskadeforsikring	1 000,00	
Bedriftshelsetjeneste	2 000,00	
Annen personalkostnad	2 000,00	
Energi, felles	0,00	MBU fellesområde/parkering, andel viderefaktureres BPU?
Energi, felles	1,00	hva er dette ? - settes til 0.-
Energi, felles	600 000,00	endring med basis i nye elpriser
Felleskostnad til sameie/velforening	6 112 500,00	BPU, 326 stk * 1 562,50 kr per mnd, Er ikke indeksjustert
Kommunale avgifter	1 575 500,00	2.kvartal+3% *4
Leasing og andre leiekostnader	50 000,00	innbytte til ny walker.
Verktøy og redskaper	10 000,00	
Programvare (software)	1,00	IA
Rekvisita	1,00	se kontorrekv
Arbeidsklær og verneutstyr	10 000,00	
Reparasjon og vedlikehold bygninger	550 000,00	Snitt 2018-2019
Periodisk vedlikehold	1 000 000,00	iht detaljert v.plan 2021
Honorar revisjon	38 000,00	
Forretningsførerhonorar	381 400,00	
Honorar juridisk bistand, ikke fradragsberettiget	0,00	
Konsulentttjenester	20 000,00	se nedenfor
Konsulentttjenester	1,00	ser ingen grunn til denne
Løpende drifts- og serviceavtaler	700,00	
Løpende drifts- og serviceavtaler	14 100,00	Avarn Security, alarm
Løpende drifts- og serviceavtaler	600 000,00	forutsetter at pris holdes på dagens nivå
Løpende drifts- og serviceavtaler	1,00	avtale ikke inngått
Løpende drifts- og serviceavtaler	27 000,00	ThyssenKrupp, alarmtilknytning årsgebyr 4 stk. Omregnet til 6 heiser
Løpende drifts- og serviceavtaler	31 100,00	ThyssenKrupp, service/ettersyn, 2 per heis* 6 heiser
Løpende drifts- og serviceavtaler	13 000,00	Antiocimex-skadedyr
Løpende drifts- og serviceavtaler	1,00	kostnad tilhører BPU
Løpende drifts- og serviceavtaler	29 000,00	Årskontroll brann og nødlys
Løpende drifts- og serviceavtaler	100 000,00	korrigert for ekstrakostnader i 2020 ifm beplantning
Løpende drifts- og serviceavtaler	1,00	unødig utrykning skal faktureres beboer/andelseier
Løpende drifts- og serviceavtaler	20 000,00	holdes på minimum
Løpende drifts- og serviceavtaler	10 000,00	skal fordeles mellom BPU og BBL
Kontorrekvisita	15 000,00	ny postering
Elektronisk kommunikasjon	25 000,00	en ansatt ute på tlf, redusert kostnad på service hjemmeside
Porto og andre forsendelseskostnader	1,00	IA
Elektroniske fellesavtaler	7 700,00	Hovedfaktura: 367 TV + 369 bredbånd ab

Elektroniske fellesavtaler	1 748 000,00	366 stk, tilsvarer kr 398 per enh/mnd.
Drivstoff	20 000,00	Kr 18 000 i 2019
Vedlikehold bil, traktor, arb.maskiner	20 000,00	Som budsjett 2020
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	3 000,00	
Kontingent boligbyggelaget	130 800,00	
Forsikringspremier	705 000,00	ny pris fra Søderberg og Partners
Generalforsamling/Årsmøte	25 000,00	
Festeavgift	390 000,00	Avtalen innehar fast pris. Reguleres hvert 10 år
Eiendomsskatt	2 200 000,00	ny pris med basis i tilbakemelding fra Trheim kommune
Bank- og kortgebyrer	12 000,00	
Andre gebyrer	50 000,00	
Andre kostnader, fradragsberettiget	1,00	reduser "andre gebyrer" med 25.000
Rente fordelt per termin, lån:42136712637	1 114 400,00	ok
Rtr.kostn.langs.lån/Husbank	240 000,00	ny rente 2,0% beregnet
Sum kostnader	20 311 311,00	

Driftsbudsjett 2021 - 38 Bromstadenga Borettslag for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Terje Bye (sign.)	11.01.2021
Styremedlem	Tore Resell (sign.)	22.12.2020

Sak 4A

Styrets årsmelding 2020 – Bromstadenga Borettslag

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Terje Bye

Styremedlem, Terje Nordgaard

Styremedlem, Bodil Helen Andersen

Styremedlem, Tore Resell

Styremedlem, Trond Damås

Varamedlem, Steinar Wold

Varamedlem, Knut Tangen

Varamedlem, Sissel Salater

Styret har avholdt 16 styremøter i perioden fra forrige Generalforsamling i august 2020. Varamedlem Steinar Wold møter fast på styremøtene, uten stemmerett. I tillegg deltar også vaktmester Arne Li.

Det er også gjennomført 2 felles styremøter med styret i Tingsletta borettslag.

Utenom økonomi har Styret prioritert oppfølging av henvendelser fra andelseierne til styrets e-post samt oppdatering av borettslagets hjemmeside bromstadenga.no. Styret har også prioritert oppfølging av utbedringer/reklamasjoner i parkeringskjeller.

Økonomi

2020 har vært et år hvor Styret har brukt mye tid på å gjenvinne kontrollen på økonomien i Bromstadenga borettslag. Det har vært spesielt utfordrende at likviditeten har vært svært stram og vi har i 2020 dessverre opplevd at borettslaget har kommet på etterskudd med betaling til leverandører.

Bakgrunnen for den stramme likviditeten er i all hovedsak at det i 2019 ikke ble innkrevd parkeringsleie fra beboerne. Dette var igjen knyttet til at endring i fordelingsnøkklene ikke ble avklart, da TOBB og Styret den gang hadde forskjellig syn på hvordan endringen skulle gjennomføres. Både i 2019 og 2020 har borettslaget hatt negative disponible midler.

Regnskapet for 2020 viser at borettslaget fikk et overskudd på 77.000 kroner mot et underskudd på 2.067.000 i 2019. Se vedlagte regnskap og noter for detaljer.

For å håndtere likviditeten i borettslaget etablerte Styret høsten 2020 en kassakreditt i SpareBank 1 SMN på 2.500.000 kroner. I løpet av våren 2021 er kassakreditt konvertert til et langsiktig lån og Styret har samtidig reforhandlet rente og inngått avtale om avdragsfrihet på 3 år.

Vedlikehold

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen er det ikke igangsatt større vedlikeholdsarbeid i 2020. De viktigste tiltakene har vært skifte av tak på Stallmestervegen 13 og 15. I tillegg ble det foretatt utskifting av fordelingskap i hver oppgang. For 2021 er det skifte av lås- og callinganlegg i B-blokkene og terrassehusene som vil være det viktigste tiltaket.

Som vanlig har det vært satt ut containere for andelseierne både vår og høst. På grunn av koronarestriksjonene ble det dessverre ikke mulig å gjennomføre vanlig dugnad, men utstyr ble lagt ut slik at beboerne kunne ta vårdugnden på egen hånd.

Det har ikke vært kapasitet i Styret til å igangsette en omfattende gjennomgang og oppdatering av eksisterende vedlikeholdsplan som ble vedtatt i 2012. Det har skjedd mye både på teknologi og kostnader siden den gang og Styret er av den oppfatning at det er behov for en grundig gjennomgang av all bygningsmasse, oppdaterte kostnadsoverslag og derigjennom en oppdatert vedlikeholdsplan.

Styret har derfor besluttet å inngå avtale med TOBB om **Plusplan**. Plusplan er et web-basert system utviklet spesielt for boligselskap og gir en god oversikt over kostnader knyttet til vedlikehold og oppgraderinger 10 år framover. Planen oppdateres ca hvert 2. år.

Plusplan utarbeides av byggtekniske fagfolk, og det lages en egen hjemmeside hvor Styret/vaktmester har tilgang til vedlikeholdsplanen, historikk, tegninger, bilder m.m., samt mulighet for å selv legge inn tegninger, rapporter, bilder o.l. Gjennom Plusplan får Styret gode råd til planlegging av vedlikeholdet, og hvilke tiltak som bør igangsettes. Den gjør det enklere å planlegge i forhold til økonomi og eventuelle endringer i felleskostnader. Plusplan samler alt på ett sted og sikrer kontinuitet og erfaringsoverføring fra styre til styre.

Det koster ca 100.000 for første gangs utarbeidelse av Plusplan. Deretter koster ordningen ca 30.000 pr år. Det er mulig å få støtte fra Husbanken for å få dekket inntil 50% av oppstartskostnaden, og Styret vil søke Husbanken om dette.

El-billadere

I januar 2021 trådte en ny lov i kraft som gir andelseiere rett til opprettelse av ladepunkt for elbil når man disponerer fast parkeringsplass. Da parkeringskjelleren ble bygd ble det investert i ekstra strømforsyning, men samtidig opplyst fra Tensio at dagens strømnnett ikke er dimensjonert for et høyere antall elbil-ladere. Dette på grunn av at strømtilførelsen fra sentral på Moholt ikke er dimensjonert for dette. Borettslaget gikk da til innkjøp av 50 elbilladere som tilbys andelseiere som har behov for det. Elbillader betales av andelseier og strømforbruket faktureres andelseier.

Styret har vært i kontakt med Tensio og teknologien på dette området er i hurtig utvikling. Styret er av den oppfatning at det vil være mulig å øke antallet el-billadere etter hvert ved å ta i bruk ladere som i større grad fordeler strømforbruket mellom laderne. Styret vil derfor

når behovet oppstår inngå avtale med egnet leverandør av elbilladere, men kan nå ikke utelukke at det kan gi økt investeringsbehov knyttet til strømforsyning.

Styret er også av den oppfatning at dagens system for bestilling og montering av elbilladere (se vedlegg A, punkt 5.9.1 og 5.9.2) gjør at vi er innenfor loven på nåværende tidspunkt, da det er mulig for de andelseiere som ønsker det å få montert elbillader. Ved inngangen til mai 2021 har vi fortsatt 10 elbilladere tilgjengelig.

Bromstadenga Parkeringsutleie

Bromstadenga Parkeringsutleie er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag og har til hensikt å leie ut parkeringsplasser til borettslagets beboere. I tillegg får Bromstadenga Parkeringsutleie inntektene fra parkeringsplassene som leies av Tingsletta borettslag på vårt område.

Bromstadenga Parkeringsutleie har i 2020 levert et underskudd på kr 1.255.700 kroner mot et underskudd på 2.013.400 i 2019. De største kostnadene i Bromstadenga Parkeringsutleie er avskrivninger (kr 2.434.000 i 2020) og rentekostnader på lån (kr 3.300.000 i 2020). Ved utgangen av 2020 hadde Bromstadenga Parkeringsutleie en likviditet på ca 1.170.000 kroner. Styret vil i 2021 gjennomføre en reforhandling av lånene i selskapet for å få ned finansieringskostnadene. Det budsjetteres med et underskudd på ca 950.000 i 2021 før reforhandling av lån.

Selskapets egenkapital er nær tapt. Styret er av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Et annet element er at Styret vurderer markedsverdien på eiendommen som høyere enn bokførte verdier. I sum er således forutsetningen om fortsatt drift tilstede.

Det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å overføre midler fra Bromstadenga Parkeringsutleie til Bromstadenga borettslag uten å øke gjeldsbelastningen i Bromstadenga Parkeringsutleie. Gitt kostnadene i Bromstadenga Parkeringsutleie er det heller ikke mulig å redusere parkeringsleien for andelseierne. På sikt er målet å få et regnskap i balanse, samtidig som likviditet kan overføres til Bromstadenga Borettslag. På nåværende tidspunkt er det ikke mulig.

Ca 30 andelseiere har ønsket å fremleie sine parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Styret har ikke hatt kapasitet til å drive markedsføring av disse parkeringsplassene og gjennom 2020 har ca 10 av plassene vært utleid enten til eksterne eller til andelseiere som ønsker parkeringsplass nr to. Parkeringsplassene har vært utleid til kr 1.000 pr måned (800 + mva). Inntektene fra utleie med fradrag for administrasjonskostnader på 10% er tilbakeført til alle andelseiere som har ønsket fremleie.

Styret har gjennom hele 2020 hatt en pågående oppfølging av Spennarmering når det gjelder utbedring av lekkasjer og sprekker i parkeringskjellerne. Pr mai 2021 er Spennarmering i gang med utbedring og vi håper dette vil være ferdigstilt i løpet av juni. Styret har holdt tilbake deler av oppgjøret med Spennarmering i påvente av at reklamasjonen er ferdigstilt.

Se forøvrig sak 4c Forvaltning av Bromstadenga Parkeringsutleie AS.

Informasjon til andelseiere

Den enkleste måten å få kontakt med styret på er å bruke e-post til styret@bromstadenga.no For saker knyttet til vedlikehold kan vaktmester kontaktes på drift@bromstadenga.no

Styret har nå etablert rutiner slik at e-post blir behandlet jevnlig, men vi minner om at styrearbeid gjennomføres på ettermiddag/kveldstid og det vil ikke være mulig å følge med e-posten hver dag. Hjemmesiden bromstadenga.no oppdateres også når det er ny informasjon som skal ut til beboerne. I tillegg henges det opp oppslag i oppgangene.

Styret har inngått avtale med Bring og PostNord om utplassering av døgnåpne pakkebokser på vårt område. Pakkeboksene gjør at man kan hente ut postpakker hele døgnet. Boksene er selvbetjent og mottaker åpner enkelt riktig luke med telefonen sin. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når fremdrift på utplassering er avklart.

Vi minner alle om at husreglene «Vedlegg A» alltid er oppdatert på hjemmesiden. Her finner du nyttig informasjon knyttet til oppussing, ro&orden, fellesområder, parkering og dyrehold. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til sine naboer både når det gjelder støy/oppussing og minner om at det ikke er tillatt å plassere eiendeler/rot i fellesområder.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer!

Trondheim, 21.05.2021

Styret

TOBB



Presentasjon Plussplan

Svein A. Skiri-Sørngård

Boligbyggelaget TOBB

Vedlikeholdsplan

Kartlegge tilstanden på bygget

- Innhente historikk + befaring og tilstandsvurdering av bygningsmassen = **statusrapport** (NS 3424)

Hva blir kostnaden?

- Masseberegning av bygningsdeler (antall vinduer, dører, antall m² tak/yttervegg osv.)
- Utarbeidelse av 10-års vedlikeholdsplan

Statusrapport – Iht. NS 3424

Bygningsdel: 265 Gesimser, takrenner og nedløp

Tilstandsgrad: 4

Komponenter: Takrenner/nedløp.

Beskrivelse: Takrenner/nedløp utført i stål. Renner og nedløp ble mest sannsynlig montert i 1983.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Renner og nedløp bærer preg av alderen og er modne for en utskiftning i nærmeste fremtid. Undertegnede anbefaler å bytte renner og nedløp når fasade skal rehabiliteres.

Det er viktig å kontrollere/rengjøre takrenner/nedløp (utføres gjerne ved vår/høst) slik at vann kan renne uten hindring og unngå at vannet blir liggende i takrenner og nedløp. Om vann blir stående i takrennene/nedløp så mister disse sin funksjon samt at de kan bli ødelagt av frostsprengning.

Observasjoner/opplysninger:

Det ble observert en del rust på renner og nedløp. Det ble observert lekkasjer i endelokk på takrenner som ligger ifbm. taksperrere. Dette utgjør en stor fuktbelastning for taksperrere og omkringliggende trevirke og bør derfor utbedres snarest. På baksiden av bygningen ble det observert at det manglet en del av taknedløpet. Dette skaper unødvendig mye fuktbelastning på fasaden og grunnmuren. Det ble registrert at det var noen vekster i takrenne på gatesiden.

Tilstand: TG-3 er satt grunnet:
- Korrosjon
- Lekkasjer
- Manglende del på taknedløp

Energitiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Eksempel på hva Plussplan er

Oversikt anbefalte vedlikeholdstiltak

Vedlikeholdsplan 2018

Byggnavn	Område	Bygningsdel	Komponent	Beskrivelse tiltak	Detaljer tiltak	Omfang	Enhet	Sum tiltak inkl.mva
Lavblokk	Utvendig	234 Vinduer, dører, porter	Balkongdør/Terrassedør	Overflatebeh. 2- strøk	Gjelder alle balkongdører. Utskiftning av råteskadet omramming rundt balkongdør er ikke medtatt (ukjent omfang).	15	stk	21 038
Lavblokk	Utvendig	234 Vinduer, dører, porter	Mellomstort vindu (1-2 m2)	Overflatebeh. 2- strøk	Anbefaler overflatebehandling av samtlige vinduer. Dette kan gjerne kombineres med øvrig fasade (balkongdører og kledning).	33	stk	54 706
Lavblokk	Utvendig	234 Vinduer, dører, porter	Lite vindu (1,0 m2)	Overflatebeh. 2- strøk	Anbefaler at samtlige vinduer overflatebehandles.	41	stk	32 942
Lavblokk	Utvendig	234 Vinduer, dører, porter	Stort vindu (2-4 m2)	Overflatebeh. 2- strøk	Anbefaler overflatebehandling av samtlige vinduer.	14	stk	28 497
Lavblokk	Utvendig	235 Utvendig kledning og overflate	Trevirke utv.kledning	Overflatebeh. 2- strøk	Overflatebehandling av trepanel og limtresøyler.	400	m ²	111 780
Lavblokk	Utvendig	235 Utvendig kledning og overflate	Glassfiberplater (steni)	Rengjøring fasadeplater	Rengjøring av plater ifb. med overflatebehandling av fasade.	663	m ²	49 725
Lavblokk	Utvendig	284 Balkonger og verandaer	Impregnerert terrassedekke	Oljing av tremmegulv	Anbefaler terrassevask og overflatebehandling. Dette kan tas på dugnad.	255	m ²	25 500
Lavblokk	Utvendig	287 Andre rekkverk, håndlister og fendere	Rekkverk	Overflatebeh. 2- strøk		244	lm	30 500
Lavblokk	Innvendig	365 Utstyr for luftbehandling	Balansert ventilasjon	Montering av balansert ventilasjon	Montering av balansert ventilasjon.	12	stk	1 080 000

Totalt inkl mva 1 434 687

OBS!
Kostander med rigg, drift og prosjektleielse er ikke medtatt.

Kostnadsoversikt 10 år frem i tid

Eksempel på hva Plussplan er

 plussplan.no

Dato: 2018-03-13 13:54

10 årsplan

Komponent	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lite vindu (1,0 m2)	38 500									
Stort vindu (2-4 m2)	130 200									
Avløp utv										65 800
Limresøyle									45 100	
Takhatt enkel				15 500						
Rekkverk										39 700
Boddør	20 000									
Drenering		40 800								
Balkongdør/Terrassedør	44 800									
Pipebeslag						43 400				
Trevirke utv.kledning	558 900									
Impregnert terrassedekke		53 300								
Mellomstort vindu (1-2 m2)	106 000									
Lyspunkt fasade					84 600					
Totalt per år	898 400	94 100		15 500	84 600	43 400			45 100	105 500

OBS!
Kostander med rigg, drift og prosjektledelse er ikke medtatt.

Avtalen om Plussplan

- Utarbeidelse, samt oppdatering hvert 2. år.
- Kontrakt med 4-års varighet. Boligbyggelaget tar ansvaret for oppfølging av utarbeidet plan. Sikrer kontinuitet og setter fokus på vedlikeholdsplanlegging.

Støtte fra Husbanken

- Husbanken støtter utarbeidelse av Plussplan med 50% av kostnadene.
- Boligselskapet må bestå av minst 6 enheter. Og må være eldre enn 10 år.

Sak 4c Forvaltning av Bromstadenga Parkeringsutleie

Vedlegg til denne saken:

- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2020
- Protokoll fra Generalforsamling 26.04.2021
- Nye vedtekter vedtatt i Generalforsamling 26.04.2021
- Notat fra konsultselskapet EY knyttet til organisering av selskapet og fremleie av parkeringsplasser
- Bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten 2013

Eierskap/selskapsorganisering

Bromstadenga Parkeringsutleie er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag hvor alle aksjene eies av borettslaget. Styret i Bromstadenga borettslag utgjør også styre og generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie.

Bromstadenga borettslag driver ikke momspliktig virksomhet. Hovedgrunnen til at parkeringskjelleren er organisert i et eget AS er for å kunne få fradrag for momskostnadene i forbindelse med byggingen av parkeringskjellerne. Totalt fikk Bromstadenga Parkeringsutleie et momsfradrag på ca 29 millioner kroner. Dersom Bromstadenga borettslag hadde stått som eier av parkeringskjelleren direkte ville altså utbyggingen blitt 29 millioner kroner dyrere. En fusjon vil også innebære at dagens kostnader til lån og avskrivning i sin helhet overføres til borettslaget og ingen endring i kostnader/parkeringsleie for andelseierne.

Styret har gjort en vurdering av mulighetene for fusjon mellom Bromstadenga Parkeringsutleie og Bromstadenga borettslag etter forslag fra flere andelseiere. En slik fusjon vil innebære at man måtte betalt tilbake moms i størrelsesorden 18 – 20 millioner kroner noe som ville belastet økonomien i borettslaget og ført til økte felleskostnader for andelseierne. Styret har også innhentet rådgivning på dette punktet fra EY, se vedlegg.

Styrets konklusjon er derfor at en fusjon frarådes.

Andelseiernes innsyn og styring av Bromstadenga Parkeringsutleie

Flere andelseiere har tatt til orde for at det må gis økt tydelighet i selskapets rolle, økt styringsmulighet for andelseierne og innsyn i økonomi. Styret ser at tidligere vedtekter ikke har vært tydelig nok på dette området og har i generalforsamling i april 2021 vedtatt nye vedtekter som blant annet klargjør at Bromstadenga Parkeringsutleie skal drive utleie av parkeringsplasser iht Vedtekter og husordensregler i Bromstadenga borettslag. Dette gir borettslaget tydelig styringsrett av virksomheten. I tillegg vedtektsfestes at styret i de to selskapene skal være like og at styret er forpliktet til å gi andelseierne fortløpende orientering og innsyn i økonomi gjennom de ordinære informasjonskanalene til borettslaget.

Styret er av den oppfatning at dette vil svare på andelseiernes krav om innsyn og styring.

Utleie av parkeringsplasser fra andelseiere

Alle boenheter, B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene i Bromstadenga borettslag har en rett og plikt til en fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær Generalforsamling 12.12.2012. Den enkelte boenhet har fått tildelt en fast plass i parkeringskjelleren og sokkelgarasje. Den tildelte parkeringsplassen skal i følge boenheten evig. Styret er av den oppfatning at etableringen av fast innendørs parkering har vært med på å øke verdien av leilighetene for den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier betaler for parkeringsplassen gjennom betaling av fellesutgifter til borettslaget og Bromstadenga Parkeringsutleie fakturerer borettslaget for plassene. Det er inngått en avtale mellom borettslaget og Bromstadenga Parkeringsutleie som forplikter borettslaget til å leie alle parkeringsplassen.

Styret har vurdert om vi skulle foreslå å endre dagens ordning slik at den enkelte andelseier kan leie ut selv, men har kommet til at det foreligger mange praktiske årsaker til å ikke endre dagens ordning. Først og fremst er dette knyttet til sikkerhet og oversikt over hvem som har tilgang til nøkkelbrikker og dermed tilgang til parkeringskjelleren og blokkene. Vi ønsker ikke å legge til rette for at uvedkommende kan ta seg inn med økt fare for innbrudd i boder og biler.

Andelseier som ikke ønsker å benytte plassen selv kan gi melding om at plassen ønskes utleid til vaktmester. Vaktmester besørger utleie og inngår leieavtale med aktuelle leietakere.

Styret anbefaler derfor at dagens ordning hvor fremleie organiseres av Bromstadenga Parkeringsutleie via vaktmester videreføres.