

# Saksdokumenter til ordinær generalforsamling 2017

---

## Håpet II borettslag



*For våre nye andelseierne: slik så rekkehusene ut før rehabiliteringen*

- Innkalling & saksliste
- Styrets forslag til vedtak
- Årsmelding 2016
- Årsregnskap 2016
- Fullmakt & navneseddel



# **Generalforsamling 2017 Håpet II borettslag**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

**onsdag 14. juni 2017 kl 18.00-20.00 på Mortensnes skole**

Styret viser til vedtektene § 9-6 om stemmerett og fullmakt: «Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Juridiske andelseiere med mer enn en andel avgir bare en stemme.»

## **Saksliste**

### **Sak 1:     *Konstituering***

Status fremmøtte  
Valg av møteleder  
Valg av referent  
Godkjenning av innkalling  
Valg av protokollunderskrivere  
Valg av tellekorps  
Godkjenning av sakslista

### **Sak 2:     *Årsmelding 2016***

Arkitekt Børre Amundsen vil redegjøre for status for rehabiliteringen.

### **Sak 3:     *Årsregnskap 2016***

### **Sak 4:     *Godtgjørelse til styret***

### **Sak 5:     *Ekstra godtgjørelse til styreleder ifm rehabilitering***

### **Sak 6:     *Styrets forslag til vedtak***

Representanter fra Canal digital og Get vil presentere sine produkter (jf. sak 6.3)

### **Sak 7:     *Valg***

Styret ønsker samtlige andelseiere og beboere velkommen til årets generalforsamling.

*Jan Magne Gjerde*  
styreleder

NB! Det er ikke kommet noe forslag fra andelseierne til behandling i denne generalforsamling.

## Styrets forslag til vedtak

### **Sak 2: Årsmelding 2016**

Forslag til vedtak: **Årsmeldinga 2016 godkjennes.**

### **Sak 3: Årsregnskapet 2016**

NB! Revisors beretning vil legges frem ved generalforsamlingens start.

Forslag til vedtak: **Årsregnskapet 2016 godkjennes.**

### **Sak 4: Godtgjørelse til styret**

Forslag til vedtak: **Samlet styregodtgjørelse for 2016 settes til kr.100 000,00.**

### **Sak 5: Ekstra godtgjørelse i forbindelse med renoveringen**

Styreleder Jan Magne Gjerde har fortsatt hatt i 2016 mye ekstraarbeid i forbindelse med oppfølging av våre klager mhp rehabilitering av borettslaget. Det er svært vanskelig å fastsette nøyaktig antall timer som ble brukt til befaringer, møter, telefonsamtaler med forskjellige parter, e-post, m.m. Styret ber derfor om et ekstra honorar (uten rett til ferie-penger) for oppfølging av rehabiliteringen med en fast sum på kr.58 000 til styreleder Jan Magne Gjerde.

Forslag til vedtak: **Styreleder Jan Magne Gjerde mottar en ekstra honorar på kr.58 000 pga ekstraarbeid i forbindelse med oppfølging av rehabiliteringen i 2016.**

### **Sak 6: Styrets forslag til vedtak**

#### **6.1 Fellesareal**

Det ble på generalforsamling 2016 besluttet å nedsette en komite for forskjønnning av uteområdet. Det er forslag fra komite at det settes av beløp inntil kr 500 000 for forskjønnning av uteområdet, fordelt på følgende tiltak:

- lekeplass på området øst for Rypevegen 60-66 hvor det nå er deponert masser fra renovering
- felles uteplass i form av platt med levegg, benker og bord i tilknytning til lekeplass og grillhytte
- felles grillhytte i tilknytning til felles uteplass

Forslag til vedtak: **Det avsettes kr.500 000 til forskjønnning av fellesarealet.**

## 6.2 Fellesparkering

Det ble fremmet forslag ved generalforsamlingen i 2016 å øke parkeringskapasiteten i tilknytning til blokk. Det er også oppstått situasjoner i løpet av vinteren som har synliggjort behov for avlastningsplass ved snørydding eller når det ikke er mulig å parkere langs veien. Det er fremmet flere mulige forslag for styret i løpet av året – som alle er av ulikt omfang og kostnadsnivå.

Alternativ 1: Utvide parkeringsplasser ved blokken både ved Rypevegen og ved Stærvegen. Utvidelse ved Rypevegen omfatter utfylling av masser samt etablering av forstøttningsmur mot Rypevegen og i skråning mot parkering ved Rypevegen 66. Utvidelse ved Stærvegen omfatter utfylling i retning Rypevegen for å øke bredden på plassen. Det er uvisst omfang av VA-infrastruktur under begge disse plassene.

Alternativ 2: Anvende eksisterende parkeringsplass mellom Rypevegen 36-42 og Stærvegen 31-37 med innkjøring fra Måsevegen. Plassen foreslås anvendt til besøkparkering, avlastning for å flytte biler ved snørydding samt eventuell langtidsleie av enkeltplasser. Eventuell langtidsleie av parkeringsplass foreslås regulert gjennom betalt leie og etter avtale med styret. Plassen foreslås avgrenset med halvhøyt gjerde i samme stil som verandarekkverk. Anvendelse av plassen er under forbehold av at skilting for innkjøring forbudt i Måseveien flyttes eller merkes med underskilt som tillater innkjøring til parkering.

**Forslag til vedtak om parkering: Det utredes videre omfang, kostnad og utvidelse av felles parkering.**

## 6.3 Valg av internett og TV-leverandør og kollektiv avtale

For ryddighets skyld presenteres denne saken på egen side. Styret har ikke noe forslag til vedtak.

## **Sak 7: Valg**

Innstilling fra valgkomiteen deles ut på selve generalforsamlingen.

### Sak 6.3 Valg av internett og TV-leverandør og kollektiv avtale

Bindingsperioden på Vår nåværende avtale med CanalDigital gikk ut i april 2017, og vi står nå fritt for å velge hvilken leverandør vi ønsker for internett og TV i borettslaget. Det er innhentet tilbud fra to leverandører på henholdsvis kabal og fibertilkobling. Ved fortsettelse med kabeltilkobling kan CanalDigital gi oss to alternativer, 1) fortsettelse av samme TV- og internettabonnement og 2) fortsettelse av samme TV-abonnement kollektiv oppgradering av internett. Ved oppkobling mot fibernettet er det innhentet tilbud fra Get v/ Homenet.

Oppsummering av mottatte tilbud

**CanalDigital – Alternativ 1** – fortsettelse av samme TV- og internettabonnement  
Bredbånd 5 (5 Mbps), Grunnpakke med valgfrihet, T-We boks (opptak og streaming) og router inkludert service, Alltid-på-nett-garanti, musikkjenesten Tidal, rabatterte priser på individuelle oppgradering internett. **Pris: 379 kr/mnd**

Mulig å oppgradere internetthastighet individuelt:

Bredbånd 30	269,-/mnd.	Bredbånd 60	349,-/mnd.
Bredbånd 100	449,-/mnd.	Bredbånd 500	849,-/mnd.

**CanalDigital – Alternativ 2** – fortsettelse av samme TV-abonnement, samt kollektiv oppgradering av internett

Bredbånd 30 (30 Mbps), Grunnpakke med valgfrihet, T-We boks (opptak og streaming) og router inkludert service, Alltid på nett garanti, musikkjenesten Tidal, rabatterte priser på individuelle oppgradering internett. **Pris: 499 kr/mnd**

Mulig å oppgradere internetthastighet individuelt:

Bredbånd 30	<i>inkludert</i>	Bredbånd 60	99,-/mnd.
Bredbånd 100	199,-/mnd.	Bredbånd 500	599,-/mnd.

*36 måneders bindingstid*

#### **Get:**

Get TV-abonnement og fortsettelse av samme hastighet på internett  
Fiber 5 (5 Mbps), Get Start 30, Get box mikro dekode (ikke opptak, men har streaming), musikkjenesten Stingray. **Pris 339 kr/mnd**

Mulig å oppgradere internetthastighet individuelt:

Internett 100/100	299,-/mnd.
Internett 500/500	399,-/mnd.
Internett (opptil 1000/1000)	499,-/mnd.

Borettslaget tilbys samme pris for opptaksdekode, PVR, for både kollektivt og individuell oppgradering. Pristillegg for kollektiv PVR + 99,- for individuell oppgradering PVR + 99,-

*60 måneders bindingstid*

**Styrets vurdering:** Tilnærmet identiske tilbud prismessig for borettslaget som helhet gitt nåværende sammensetning av abonnement / oppgraderinger. **Begge tilbud presenteres av representant fra leverandør under generalforsamlingen.** Styret anbefaler avgjørelse gjennom votering ved generalforsamling.

# Årsmelding 2016 – Håpet II borettslag

---

## 1. Generelle opplysninger

Borettslaget er lokalisert i Tromsø og har som formål å forvalte borettslagets bygningsmasse og dets andelseiere i henhold til lover og vedtekter.

Borettslaget forårsaker ingen ytre forurensninger, men har fokus på miljø når det gjelder sortering av søppel og den videre avfallshåndteringen.

Borettslaget har ingen ansatte, men ledes av et styre på fem personer, en kvinne og fire menn. Styrets leder er mann. Varamedlemmene har bestått av en kvinne og to menn. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Styret kjenner ikke til at det etter regnskapsårets slutt har inntruffen 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 sist ordinær generalforsamling 21. juni 2016 har borettslagets tillitsvalgte bestått av:

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Valgperiode</b>
Styreleder	Jan Magne Gjerde	Stærvegen 45	2015 – 2017
Styremedlem	Claude Rouget	Rypevegen 68	2015 – 2017
Styremedlem	Elisabeth Holthe	Stærvegen 43	2015 – 2017
Styremedlem	Frank Nøstvik	Rypevegen 66	2015 – 2017
Styremedlem	Harald Kjelstrup	Rypevegen 42	2016 – 2018
Varamedlem	Trond Agnar Eilifsen	Stærvegen 63	2016 – 2017 (på valg)
Varamedlem	Rita Johansen	Stærvegen 41	2016 – 2017 (på valg)
Varamedlem	Truls Andersen	Stærvegen 37	2016 – 2017 (på valg)

Følgende valgkomité ble valgt i fjor: Brith Nilsen og Kjetil Nilsen.

## 3. Styrets arbeid

### 3.1 Møtevirksomhet

I 2016 har styret avholdt 10 møter hvor 40 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har det vært hyppig utveksling per telefon, sms og e-post mellom styremedlemmene. Styret har stort sett vært fulltallig på styremøtene, og ingen vara har dermed vært kalt inn på styremøtene.

### 3.2 Rehabilitering av borettslaget

Den viktigste sak i 2016 har vært renoveringen av borettslaget. Det har vært en svært utfordrende prosess for styremedlemmene som har vært involvert i denne saken. I tillegg har ferdigstilling av uteareal ved rekkehusene krevd en god del arbeid fra borettslaget. Dette arbeidet ble ferdigstilt av A. Markussen 1. juli 2016.

Gjennom nesten hele 2016 har borettslaget sammen med arkitekt Børre Amundsen arbeidet med å få til en avtale med Bjørn Bygg der det har vært omfattende arbeid vedrørende reklamasjoner. Dette har involvert advokater både i saken med Bjørn Bygg og byggelederoppdraget ved Rambøll. Borettslaget hentet inn Sintef i to saker, den ene vedrørende vinduer og verandadører og den andre vedrørende misfarging i blokk.

Borettslaget har aktivisert rettsforsikring i forhold til begge sakene. Advokatfirmaet Rekve Pleym representerer borettslaget i begge saker.

Arbeidet har omfattet en god del møtevirksomhet mellom Bjørn Bygg sin advokat, arkitekt Børre Amundsen og vår advokat, Harald Pleym. I tillegg har det omfattet mye maildialog og telefonsamtaler vedrørende avklaring av forholdene rundt byggesaken og strategien vedrørende reklamasjoner og sluttoppgjør. Borettslaget og Bjørn Bygg sto langt fra hverandre når det kommer til sluttoppgjøret og det utestående beløpet til Bjørn Bygg ble holdt tilbake i påvente av en enighet, eventuell rettssak mellom partene.

Det ble klart at enighet mellom partene i saken kunne bli en lang prosess, noe ikke borettslaget eller Bjørn Bygg så som ønskelig. Særsilt i høstmånedene ble det gjort en sterk innsats av arkitekt Børre Amundsen og styreleder Jan Magne Gjerde for å komme i land med et sluttoppgjør borettslaget kunne godta. Møtene resulterte i et møte i slutten av november der alle sider ved sluttoppgjøret ble drøftet. Partene kom til enighet om et sluttoppgjør som det ble grundig redegjort for i brev til alle beboere «Orientering om byggesaken» den 13. desember 2016. Å komme i land med sluttoppgjøret var en stor lettelse for de involverte i borettslaget.

Borettslaget er fortsatt i passiv tvist med Rambøll vedrørende utføring av byggelederoppdraget. Advokat Håkon Pleym er engasjert av borettslaget i denne saken. Det er fortsatt ingen enighet, men det utestående beløpet til Rambøll vil ikke bli utbetalt siden vi er av den oppfatning at de ikke har utført et tilfredsstillende arbeid.

Å følge opp byggeprosjektet, tvist med Rambøll, tvist med Bjørn Bygg samt å følge dette opp med advokater har ført til stor arbeidsbelastning for styreleder. Styreleder velger, i hovedsak på grunn av denne merbelastningen, å fratre som styreleder.



### 3.3 Saker under arbeid og planlegging

#### *Barnevennlig borettslag*

Styret ønsket å jobbe med planlegging av et mer barne- og familievennlig borettslag, spesielt med tanke på lekeområde for barna og evt. grillplass for de voksne. Utearealskomiteén har hatt et møte, Det er forslag fra komite at det utføres følgende tiltak:

- lekeplass på området øst for Rypevegen 60-66
- felles uteplass i form av platt med levegg, benker og bord i tilknytning til lekeplass og grillhytte
- felles grillhytte i tilknytning til felles uteplass

#### *Parkering for blokkbeboerne*

På generalforsamlingen 2014 ble det vedtatt å nedsette en parkeringskomite med hensikt å finne en god løsning med parkeringsproblematikken for blokkbeboerne. Parkeringskomiteen har hatt et møter og har jobbet med flere alternativer. Anbefaler at det utredes mulighet for endring av skilting i Måsevegen for benytte parkering mellom Rypevegen og Stærvegen. Det foreslås samtidig at det foretas utredning av omfang og kostnader ved utvidelse av parkering i tilknytning til blokk. Frank Nøstvik har merket fem bilplasser på asfaltplassen mellom Rypevegen 66 og blokken.

#### *Drenering og kjellervindu*

Etter forslag fra generalforsamlingen 2016 er det igangsatt utredelse av status på drenering i bakkant av rekkehusene i Rypevegen. Status på eksisterende og omfang av eventuelt oppgradering av drenering er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Ved en eventuell oppgradering av drenering er det vurdert å sette inn lysgrav for å muliggjøre utvidelse av kjellervindu i rekkehusene hvor kjellervindu ikke tilfredsstillere kravene til rømningsvei. Eventuell sak vil bli fremmet ved senere anledning.

## 4. Borettslagets drift

### 4.1 Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord (Bonord) ved Tony Winkler og siden august 2016 ved Kari-Anne Nilsen. Ernst & Young AS har vært borettslagets revisor. Styret mener forretningsfører og revisor har utført sine tjenester på en tilfredsstillende måte.

### 4.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av 56 antall boenheter som fordeler seg på følgende måte: 32 rekkehus og 24 blokkleiligheter, herav 16 fireroms- og 8 toromsleiligheter.

I 2016 var borettslagets eiendommer forsikret i If forsikring. Generell egenandel er kr.6000 pr. skadetilfelle.

### 4.3 Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2016 ble det solgt fem boliger: en fireromsleilighet (blokk) og fire rekkehus.

Juridiske andelseiere:

- Tromsø kommune eier to leiligheter (en toroms og en fireroms) og ett rekkehus.
- Universitetet i Tromsø eier en toromsleilighet.

## 5. Økonomi

### 5.1 Årets resultat

Det ble et negativt årsresultat i 2016 på kr.10 137 042. Dette store tall skyldes at rehabiliteringen ble regnskapsmessig avsluttet i 2016 og at 20% av rehabiliteringssummen, altså kr. 11 426 125, ble ført som kostnad, mens de resterende 80% er balanseført som økning av bygningsverdien (se noter 6 og 15 i årsregnskapet). Uten denne posten ville årsregnskapet gått i pluss med ca. 1,4 million kroner, omtrent som budsjettet. Det største avviket bortsett fra drift og vedlikehold gjelder ekstra godtgjørelse til styret i 2016 pga rehabiliteringen.

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

Styret foreslår at borettslagets disponible midler på kr.1 415 853 overføres til neste års drift.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

### 5.2 Budsjett for 2017

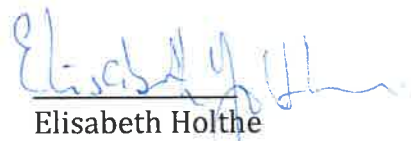
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr.1 505 287 og en endring av de disponible midler på kr.263 502.

Tromsø, den 1. juni 2017

I styret for Håpet II borettslag:

  
Jan Magne Gjerde  
Styreleder

  
Claude Rouget  
Styremedlem

  
Elisabeth Holthe  
Styremedlem

  
Frank Nøstvik  
Styremedlem

  
Harald Kjelstrup  
Styremedlem

## Årsregnskap 2016      Håpet II Borettslag

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	4 515 604	4 432 810	4 468 320	4 821 600
Andre driftsinntekter	2	102 550	4 400	4 225	4 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 618 154</b>	<b>4 437 210</b>	<b>4 472 545</b>	<b>4 826 104</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	30 834	15 859	31 472	23 249
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Avskrivninger	16	2 847	2 874	2 847	1 898
Revisjonshonorar	5	9 191	6 600	6 946	6 824
Forretningsførerhonorar		111 804	111 805	108 972	111 804
Andre avg.pliktige honorarer		165 000	0	225 000	100 000
Konsulenttjenester		173 142	22 000	115 521	51 500
Kontingenter		16 800	16 800	16 800	16 800
Drift og vedlikehold	6	11 517 815	131 600	185 217	308 700
Forsikringskader	7	60 626	0	85 367	0
Snøbrøyting		167 503	130 000	123 863	145 100
Kostnader TV/Internett		258 864	253 344	252 413	272 832
Forsikring	8	152 047	162 300	155 876	159 800
Kommunale avgifter	9	876 662	821 073	794 105	963 000
Energi og brensel		17 120	29 600	24 434	21 000
Andre driftskostnader	10	34 616	73 504	66 029	41 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 694 870</b>	<b>1 877 359</b>	<b>2 294 861</b>	<b>2 323 707</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 076 716</b>	<b>2 559 851</b>	<b>2 177 683</b>	<b>2 502 397</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	11	4 293	9 709	29 213	500
Finanskostnader	12	1 064 618	1 185 652	704 933	997 610
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-1 060 325</b>	<b>-1 175 943</b>	<b>-675 721</b>	<b>-997 110</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 137 042</b>	<b>1 383 908</b>	<b>1 501 963</b>	<b>1 505 287</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til annen egenkapital		0	0	1 501 963	0
Overført fra annen egenkapital		10 137 042	0	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-10 137 042</b>	<b>0</b>	<b>1 501 963</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		-1 586 332	-1 586 332	-9 740 241	1 415 853
Periodens resultat		-10 137 042	1 383 908	1 501 963	1 505 287
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		2 847	2 874	2 847	1 898
Frådrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		7 766 878	0	-12 694 562	0
Avdrag på lån		-1 130 361	-1 123 171	-91 801 577	-1 254 350
Opptak av lån		6 500 000	0	111 145 546	0
Innskudd øremerkede midler		-138	-109	-308	-200 100
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>3 002 185</b>	<b>263 502</b>	<b>8 153 909</b>	<b>52 735</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>1 415 853</b>	<b>-1 322 830</b>	<b>-1 586 332</b>	<b>1 468 588</b>

## Balanse desember 2016 Håpet II Borettslag

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	13, 21	50 837 216	5 133 216
Tomter	14, 21	457 925	457 925
Rehabilitering	15, 21	0	53 470 878
Andre varige fellesanlegg	17, 21	56 000	56 000
Andre fellesanlegg	16	1 898	4 745
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 353 039</b>	<b>59 122 764</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	18	27 637	27 499
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 637</b>	<b>27 499</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 380 676</b>	<b>59 150 263</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		8 469	117 822
Fordringer forsikringsoppgjør		175 477	0
Forskuddsfakturerte kostnader		223 784	63 680
Kundefordringer		100	120
Andre fordringer		98 052	4 373
<b>Sum fordringer</b>		<b>505 882</b>	<b>185 995</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 122 735	4 154 781
Innestående på skattetrekkskonto		24 591	24 499
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>3 147 327</b>	<b>4 179 280</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 653 208</b>	<b>4 365 275</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 033 884</b>	<b>63 515 538</b>

## Balanse desember 2016 Håpet II Borettslag

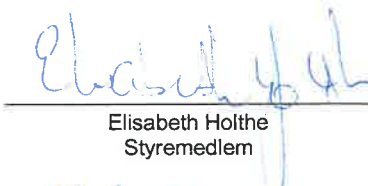
	Note	2016	2015
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital 01.01		8 647 162	7 145 199
Årets endringer i egenkapital		-10 137 042	1 501 963
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>19</b>	<b>-1 484 280</b>	<b>8 652 762</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b><u>Langsiktig gjeld</u></b>			
Pantegjeld	21, 22	52 868 807	47 499 168
Borettsinnskudd	20, 21	1 412 000	1 412 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 280 807</b>	<b>48 911 168</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 182	11 708
Leverandørgjeld		570 732	5 624 889
Kassakreditt		295 082	0
Skyldig off. myndigheter		381	53
Påløpne renter		41 000	108 883
Påløpne avdrag	21, 22	47 511	84 832
Annen kortsiktig gjeld		1 276 255	1 091
Gjeld finansieringsforetak		1 214	120 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 237 356</b>	<b>5 951 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 518 164</b>	<b>54 862 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 033 884</b>	<b>63 515 538</b>

31.12.16

Håpet II Borettslag

Sted: Tromsø, dato: 1.6.17

  
Jan Magne Sterri Gjerde  
Styreleder

  
Elisabeth Holthe  
Styremedlem

  
Frank Johan Nøstvik  
Styremedlem

  
Claude Rouget  
Styremedlem

  
Harald Øyvind Kjelstrup  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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.

## Håpet II Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Felleskostnader	1 966 344	1 870 944	3 597 888	2 297 088
Kapitalutgifter	1 185 408	1 185 352	76 608	997 344
Kabel-tv	253 344	253 344	248 640	272 832
Inntekter dugnad	0	0	24 000	0
Avdrag lån	1 123 296	1 123 170	521 184	1 254 336
Tomgangsleie	-12 788	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 515 604</b>	<b>4 432 810</b>	<b>4 468 320</b>	<b>4 821 600</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Brøyterefusjon	4 498	4 400	4 225	4 504
Andre inntekter	98 052	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>102 550</b>	<b>4 400</b>	<b>4 225</b>	<b>4 504</b>

Andre inntekter er tilskudd fra Enova

### Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Timelønn	8 235	6 586	4 700	6 164
Påløpte feriepenger	988	790	672	740
Arbeidsgiveravgift	21 611	8 483	26 099	16 345
<b>Sum</b>	<b>30 834</b>	<b>15 859</b>	<b>31 472</b>	<b>23 249</b>

Borettslaget har ikke hatt faste ansatte i 2016.

Borettslaget er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Revisjon	9 191	6 600	6 946	6 824
<b>Sum</b>	<b>9 191</b>	<b>6 600</b>	<b>6 946</b>	<b>6 824</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulenttjenester.

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Reparasjon og vedlikehold	11 426 125	6 300	31 358	0
Vedlikehold bygg	9 200	50 000	0	200 000
Vvs	10 900	55 300	61 057	0
Elektro	7 826	0	22 853	9 200
Utvendig anlegg	0	0	4 793	0
Brannsikring	28 652	10 000	56 756	44 700
Malingsarbeid	12 686	0	0	19 800
Ventilasjonsanlegg	12 426	0	0	19 400
Kostnader dugnad	10 000	10 000	8 400	15 600
<b>Sum</b>	<b>11 517 815</b>	<b>131 600</b>	<b>185 217</b>	<b>308 700</b>

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

### Note 7 - Forsikringsskader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Refusjon forsikring	-175 477	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	236 103	0	85 367	0
<b>Sum</b>	<b>60 626</b>	<b>0</b>	<b>85 367</b>	<b>0</b>

Skade i 2 andeler som ikke dekkes av forsikring + 1 forsikringsskade.

### Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Forsikring bygninger	148 722	159 000	152 521	155 000
Premie sikringsfond	3 325	3 300	3 355	4 800
<b>Sum</b>	<b>152 047</b>	<b>162 300</b>	<b>155 876</b>	<b>159 800</b>

### Note 9 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Eiendomsskatt	284 329	165 104	157 242	293 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	381 625	376 955	365 976	670 000
Renovasjonsavgift	195 767	263 626	255 947	0
Andre kommunale avgifter	14 940	15 388	14 940	0
<b>Sum</b>	<b>876 662</b>	<b>821 073</b>	<b>794 105</b>	<b>963 000</b>



## Håpet II Borettslag - noter

### Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Lokalleie	10 535	10 000	8 090	16 400
Andre leiekostnader	263	0	0	0
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	8 804	0	0	7 600
Kontorrekvisita/kopiering	257	600	3 866	400
Kurs, reiser, møter	1 656	4 900	3 530	6 800
Telekommunikasjon	0	4 500	0	0
Internett	0	0	2 959	800
Bank og kortgebyr	844	504	549	100
Kostnader forskuttering BBL Finans	3 000	3 000	3 000	3 000
Andre driftskostnader	9 257	50 000	44 036	6 100
<b>Sum</b>	<b>34 616</b>	<b>73 504</b>	<b>66 029</b>	<b>41 200</b>

### Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Renteinntekter bank	4 293	9 709	29 213	500
<b>Sum</b>	<b>4 293</b>	<b>9 709</b>	<b>29 213</b>	<b>500</b>

### Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Renter leverandørgjeld	20 700	0	1 027	0
Pantegjeldsrenter	1 036 743	1 185 352	703 907	997 610
Andre rentekostnader	7 175	300	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 064 618</b>	<b>1 185 652</b>	<b>704 933</b>	<b>997 610</b>

### Note 13 - Bygninger

Anskaffelsesår 1969

Kostpris opprinnelig	5 074 075
Tilleggsbebyggelse år 1995	59 141
Renovering/Påkostning i 2016	45 704 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>50 837 216</b>

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.

#### Omsetning av andelsleiligheter 2016

	Gj.snittlig omsetningsverdi
5 stk. 4-roms leilighet	2 798 333
1 stk 2-roms leilighet	1 850 000

## Note 14 - Tomt

Balansført verdi tomt: 457 925

Gnr 117/ bnr 356  
Tomten er kjøpt i 1969.

## Note 15 - Rehabilitering

Kostnader knyttet til renovering av blokk og rekkehus

Byggelånsrenter/omkostninger byggelån/garantistillelse/offentlige gebyrer	982 973
A. Markussen	6 080 843
Polar Landskap	5 625
Rambøll Norge AS	571 652
Boligbyggelaget Nord	479 570
Arkitektkontoret Amundsen	5 617 446
Bjørn Bygg / PEAB	43 221 058
Sintef	161 952
Tromsø Betong Team AS	9 006
20% av rehabilitering kostnadsføres i 2016	-11 426 125
80% av rehabilitering balanseføres	-45 704 000
<b>Sum rehabilitering</b>	<b>0</b>

## Note 16 - Andre fellesanlegg

	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 470
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 470
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 572
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	1 898
Årets avskrivninger :	2 847
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	10

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.