

SAK 2.0

RAPPORT FRA STYRET

RAPPORT FRA STYRET 2017 FOR ARNATVEIT BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Arnatveit Borettslag er et samvirkeforetak i Bergen kommune, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget skal legge vekt på å fremme et godt bomiljø og spesielt skal det legges vekt på å gi barn i borettslaget et trygt og godt oppvekstmiljø.

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets, miljøutvalgets og valgkomiteens sammensetning

2.1.1. Styret.

Styreleder:	Kenneth Gravdal	A-tun
Styremedlem:	Stig Roar Olsen (Nestleder)	A-tun
Styremedlem:	Stian Persson (Kasserer)	C-tun
Styremedlem:	Bjørn Monsen	B-tun
Styremedlem:	Jan Remi Angelskår	A-tun
Styremedlem:	Otto Vik	(ekstern)
Varamedlem:	Christer Aarø	B-tun
Varamedlem:	Lisbeth Strand	A-tun

2.1.2. Miljøutvalget.

Medlem:	Hanne Espe	B-tun
Medlem:	Sindre Westgård	A-tun
Medlem:	Tove Samuelsen	A-tun
Medlem:	Ingunn Birkeland	A-tun
Medlem:	Veronika Berland	C-tun
Medlem:	Erna Marie Hausken	B-tun

2.1.3. Valgkomité.

Medlem:	Gunnar F. Strand	A-tun
Medlem:	Christer Aarø	B-tun

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 11 møter, og det har vært behandlet til sammen 97 protokollerte saker.

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. Ett styremedlem har i perioden bed seg fritatt av personlige årsaker og er blitt innvilget fritak fra møteplikt. Både innkallinger og referat har blitt sendt ut også til vararepresentantene, slik at de kan komme med innspill og forberede seg til styremøtene i lik linje med de ordinære styremedlemmene.

Styret har hatt jevnlig kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Etter som vi er i en byggefase, er det også mye kontakt med byggherres representant: OPAK ved Rigmor Hamre.

Det er gjennomført en lang rekke synfaringer og leverandørmøter i løpet av året. Disse har vært gjennomført sammen med byggmester, bygningsingeniør, BOB bygg-teknisk, parkeringsfirma, brøytefirma og diverse elektrofirma.

2.3. Saker som har vært behandlet

Takprosjektet har stått sentralt i løpet av året, og har vært tema på alle styremøter. Andre behandlede saker nevnes:

- parkering og innkjøring i det bilfrie A-tunet (inngått avtale med Vestpark om kontroll)
- byggesaker
- vedlikeholdsbehov
- maling og stillasflytting
- søknader om dyrehold
- brøyting og strøing

- nettside og Facebook-sider
- innhenting og behandling av pristilbud på forskjellig vedlikeholdsarbeid, forsikring m.m.
- HMS
- elbil-lading
- oppfølging av Canal Digital
- reklamasjon på parkeringsdekket
- budsjett
- dugnad
- lekeplasser.

2.4 Saker under arbeid og planlegging.

Vedlikeholdet av tak, piper og vinduer fortsetter i 2018. Opprydding etter at takvedlikeholdet er ferdig. Det vil blant annet si opprusting/tilbakeføring av fotballbane og lekeplasser til samme eller bedre stand enn før oppstart. Det vil også være behov for omfattende asfaltering.

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for boliglaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omland Boligbyggelag. Innfordring blir utført av Boligbyggelagenes Finansvirksomhet. Boliglagets revisor er K.P.M.G. AS.

3.2 Borettslaget eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 79 boenheter fordelt på 27 rekker i tre tun. Borettslaget er fullverdifsikret i IF gjennom Boligbyggelagenes forsikringsordning «Partner Total». Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade er kr 10.000,-.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2017 har det blitt solgt 3 hus i Arnatveit Borettslag med gjennomsnitt pris på 2.580.000,-. Pr. 31.12.2017 har to av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Ingen av andelseiere er juridiske personer.

3.4 Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. note 12 i regnskapet)

I forbindelse med utbedring av takene i borettslaget, har styret i samarbeid med BOB, inngått låneavtale med Fana Sparebank. Lånet er et rammelån som vil bli delåpnet i takt med fremdriften i takprosjektet. Lånet har løpende rente, og per 31.12.2017 var denne på 2,2 %. Lånet har en løpetid på 25 år og var avdragsfritt ut 2017.

3.5 Økonomi

3.5.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Dette bekreftes også i en vedlikeholdsplan som styret etter anbefaling har fått utarbeidet i 2011.

Planen tar utgangspunkt i vurdering av fagfolk hos BOB og andre eksterne konsulenter. Denne planen er et nyttig verktøy i planlegging og budsjettering for kommende styre. Det pågående vedlikeholdet av tak er et resultat av den nevnte planen.

3.5.2 Kommentarer for resultatregnskapet for 2017

Regnskapet for 2017 ble oppgjort med et negativt resultat på kr 13.909.519,-

Husleien ble økt i 2017 for å dekke inn prisstigning, samt ekstrakostnader med eiendomsskatt.

For 2018 er det også lagt inn en økning på 2,5% for å dekke generell prisstigning.

Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av resultat og stilling pr 31.12.2017.

3.5.3 Årets endring i disponible midler ble negativt med kr 1.873.353,-.

Borettslaget har pr. 31.12.17 negative disponible midler på kr 1.295.622,-.

4 Bomiljø, sosiale aktiviteter og dugnadsarbeid

4.1 Lekeplasser

Borettslaget har til sammen 3 lekeplasser fordelt på våre tun. Det er på det rene at alle lekeplassene våre har behov for oppgraderinger for å fortsatt være i tråd med gjeldene forskrifter. En oppgradering er utsatt til etter at takarbeidet er gjennomført.

4.2 Miljøutvalgets arbeid (bomiljø og sosiale aktiviteter)

Miljøutvalget har ansvar for å skape trivelige utemiljø og skape sosiale aktiviteter i laget.

Julegateåpning

Julegateåpningen ble gjennomført den første søndagen i advent med nisser og hestekjøring. Det ble servert kaffe, kakao, saft, boller og pepperkaker.

4.3 Dugnadsarbeid

2017 var nok et stille år på dugnadsfronten. Det ble gjennomført en fellesdugad i vår, der det blant annet ble satt opp sandkasse i C-tunet. Lekeplassen i B-tunet fikk reparert det aller viktigste og elles litt generell fjerning av busker, grus og boss. I tillegg blir det utført litt dugnad på privat initiativ. Blant annet er postkassene i C-tunet skiftet og veggen bak de samme postkassene har fått ny kledning, som også er blitt malt.

Dugnadsarbeidet i borettslaget er viktig for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Enkelte andelseiere gjør en del dugnadsarbeid på eget initiativ.

4.4 Informasjon til beboere

Styret bruker ABC-nytt som sitt viktigste informasjonsorgan, noe som stort sett ser ut til å fungere greit. Det har vist seg vanskelig å nå alle via digitale kanaler. Web-sidene til laget (www.arnatveit-borettslag.no) fungerer som et dokumentarkiv og generelt informasjonssenter. Facebook-siden er nedlagt, men det er opprettet en lukket gruppe som lagets medlemmer kan benytte for å dele informasjon. Denne er uavhengig av styret.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Det foreligger forutsetning for fortsatt drift, og det er ikke forhold som skulle tilsi noe annet fremover.

8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har egen forsikring for skade som skulle oppstå under dugnadsarbeid. Det er i 2017 ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med dugnadsarbeid i borettslaget.

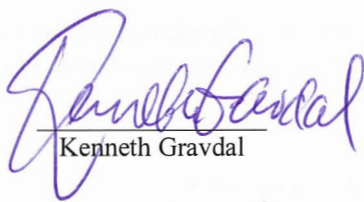
9. Likestilling

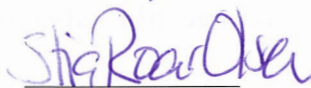
Styret har bestått av 1 kvinne og 6 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling ikke er tilfredsstillende, og at valgkomiteen bør forsøke å rekruttere flere kvinner.

10. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget har obligatorisk avtale om henting av avfall (husholdningsavfall), papp og papir samt plastretur med Bergen kommune/BIR AS. Gjennom denne avtalen har laget og andelseierne også tilgang til BIR AS sine returpunkt og gjenvinningsstasjoner i henhold til gjeldende betingelser. Avfallshåndteringen ellers er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Enkelte andelseiere komposterer matavfall/organisk materiale. Om våren har borettslaget konteinere for usortert avfall for generell rydding av hus og eiendom, samt containere for fint/grovt hageavfall. Håndverkere som laget benytter leverer også bygningsavfall i godkjente containere, som blir utplassert ved behov. I forbindelse med takarbeidet, har det blitt satt ut ekstra containere til de som skulle bygge takopplett.

3
Arnatveit 21.04.2018



Kenneth Gravdal


Stig R. Olsen


Stian Persson


Otto Vik


Jan Remi Angelsskår


Bjørn Monsen