

**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

I

ARNATVEIT BORETTSLAG

ONSDAG 10. APRIL 2019 KL. 19.00

I

Arna Misjonsmenighet

DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING I ARNATVEIT BORETTSLAG.

ONSDAG 10. APRIL 2019.

0.0 ÅPNING AV GENERALFORSAMLING

- 0.1 Godkjenning av antall fremmøtte andelseiere
- 0.2 Godkjenning av antall fullmakter
- 0.3 Godkjenning av innkalling

1.0 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Valg av protokollunderskrivere
- 1.4 Valg av tellekorps
- 1.5 Godkjenning av dagsorden

2.0 RAPPORT FRA STYRET

- 2.1 Gjennomgang av styrets rapport

3.0 ÅRSREGNSKAP

- 3.1 Godkjenning av årsregnskap

4.0 STYREHONORAR

- 4.1 Godkjenning av styrehonorar
- 4.2 Godkjenning av sats for ekstraordinært arbeid utført av styremedlemmer

5.0 INNKOMNE SAKER

- 5.1

6.0 VALG

- 6.1 Fastsetting av styrets størrelse
- 6.2 Valg av ett styremedlem
- 6.3 Valg av to varamedlemmer
- 6.4 Valg av medlemmer til miljøutvalg
- 6.5 Valg av medlemmer til valgkomité

SAK 2.0

RAPPORT FRA STYRET

RAPPORT FRA STYRET 2018 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:	Stig Roar Olsen	A-tun
Styremedlem:	Lisbeth L. Strand	A-tun
Styremedlem:	Stian Persson	(Ekstern)
Styremedlem:	Kenneth Gravdal	A-tun
Styremedlem:	Anne-Liv Johannessen	A-tun
Varamedlem:	Christer Aarø	B-tun
Varamedlem:	Ronny Lilleskare	C-tun

2.1.2. Miljøutvalget.

Medlem:	Inger Lise Hollekve	B-tun
Medlem:	Liss Merethe Larsen	C-tun
Medlem:	Tove Samuelsen	A-tun
Medlem:	Ingunn Birkeland	A-tun
Medlem:	Sindre Westgård	A-tun

2.1.3. Valgkomité.

Medlem:	Gunnar F. Strand	A-tun
Medlem:	Bjørn Monsen	B-tun
Medlem:	Astrid Storum	C-tun

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 11 møter, og det har vært behandlet til sammen 78 protokollerte saker. Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. 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 borettslaget har vært i en byggefase, har styret hatt kontakt med byggherres representant fra OPAK, Rigmor Hamre.

I løpet av året har det også vært gjennomført en rekke møter med tjenesteleverandører. Møtene har i stor grad vært gjennomførte som befaringer i områder, og dreid seg om:

- Asfaltering av hull i gater
- Utskifting av lyktestolptopper
- Utbedring av elektrisk uteanlegg til utelys
- Vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid med lekeplass i B-tunet
- Reklamasjon i forbindelse med installering av fiberkabel i borettslaget
- Oppgradering og installasjon av nytt ladeanlegg til el-biler på felles garasjeanlegg i A-tunet, samt på gjesteparkeringsplass i samme tun
- Reklamasjonsarbeid i forbindelse med tak-kister på våre nye tak
- Fjellsikringsarbeid i A-tunet

2.3. Saker som har vært behandlet og styrets arbeid gjennom året

Av de saker styret har jobbet med, er det i hovedsak tre prosjekter som har tatt lengre tid og større innsats. Disse er:

Takprosjektet

Takprosjektets byggeperiode ble avsluttet 30.11.2018. I tiden fra første rekke ble påbegynt og frem til siste rekke ble avsluttet, har styret håndtert 1365 saker fordelt på 276 separate henvendelser. Til tider har styret mottatt 23 daglige e-poster og i tillegg påsett at daglig logistikk ikke er til hinder for beboere i borettslaget.

Etter at byggeperioden ble avsluttet og frem til begynnelsen av mars 2019, jobbet styret sammen med forretningsfører og byggherres representant for å ta stilling til kort- og langsiktige reklamasjoner. Borettslagets styre har i hele byggeperioden påsett at forslag til løsninger ble fortløpende behandlet, enten gjennom befaringer eller møter. Kortsiktige reklamasjoner har K.A. Løvik funnet gode løsninger på sammen med styret. Det samme må også kunne sies om langsiktige reklamasjoner, som vi har én av, nemlig valg av fluenetting. Her viser det seg at det er montert inn netting i et nylonstoff. Styret mener stoffet ikke er tilfredsstillende, da det er dokumentert hull i flere hus sine nettinger. K.A. Løvik har foreslått å montere ny fuglenetting utenpå den eksisterende. Dette er nå prøvemontert i to rekker, og skal vurderes som permanent løsning om ca. 6 måneder.

Montering av ladeanlegg til el-biler i felles parkeringsanlegg i A-tunet

Generalforsamlingen i 2018 vedtok at det skulle installeres ladeanlegg for el-biler i borettslagets A-tun, og samtidig også etableres mulighet for el-billading på gjesteparkeringsplass. Styret hentet inn tilbud fra flere leverandører og inviterte 3 av tilbyderne til å komme med løsninger som ville være til best fordel for borettslaget. Begrunnelsen for valg av leverandør, er at dette er en løsning som allerede er etablert på flere steder i Bergen. Det betyr at du kan lade bilen din på slike steder, og få dette inn på din faktura gjennom avtalen du tegnet gjennom borettslaget.

Støttemurer og bergsikring i borettslaget

Høsten 2017 oppdaget beboere at veien utenfor Stuajordet 65 og 67 var i ferd med å sige ut. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at støttemuren utenfor 65 og 67 var skadet og hadde gitt etter. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører og valgte en som startet arbeidet med å grave ut veien og bygge ny støttemur med såle.

Våren 2018 mottok styret melding fra beboer i Stuajordet 81 om at fjellet, som ligger inntil huset, hadde seget ut og flere steinblokker var kommet ned mot huset. Styret kontaktet geotekniker (geolog) og fikk en anbefaling om fjellsikring av fjellsiden. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører, valgte en som startet sikringsarbeidet. Underveis viste det seg behov for sikring av fjellside utenfor Stuajordet 71 og 73.

Sommeren 2018 oppdaget styret at veien mellom Stuajordet 53 og 61 måtte forsterkes for å tåle fortsatt bruk. Det ble sendt ut melding om delvis stengning av vei, og styret startet utformet et konkurransegrunnlag og la jobben ut på anbud. Det ble mottatt tilbud fra flere på bygging av mur. Vurdering av området er i gang, og det er for tidlig å konkludere årsak.

Andre saker styret har jobbet med i 2018/2019 er:

- Søknader om varmepumper
- Planlegging og gjennomføring av dugnad i borettslaget
- Merking av parkeringsplasser i fellesgarasje i A-tunet
- Arbeid med gatelys i A-tunet
- Reklamasjonssak ovenfor Telenors installasjon av fiberkabel i Arnatveit Borettslag
- Prisoppsett av takopplett og igangsetting av andelseiers egenfinansiering
- Fremleiesak
- Inkassosaker i borettslaget som berører andelseier og inndriving av felleskostnader
- Saker som omhandler dyrehold i borettslaget

2.4 Saker under arbeid og planlegging.

- Noen el-installasjoner i alle tre tun gjenstår. Dette dreier seg i hovedsak om problematikk rundt gatelys.
- Borettslaget jobber ennå med reklamasjon på installasjonen av fiberkabelen. Det er levert en reklamasjon på ca. 80 sider til Telenor, som tar for seg et knippe av de reklamasjoner borettslaget ønsker å få utbedret. Noen av punktene i rapporten er allerede blitt utbedret, mens andre vil fortsette å bli utbedret utover året 2019.
- I tillegg jobbes det også med reklamasjoner på takene. I hovedsak dreier dette seg om problematikk med netting i takkistene.
- Støttemurer, rekkverk og veier trenger vedlikehold og stedvis fornyelse i alle våre tun.
- Lekeplassen i B-tunet skal oppusses. I hovedsak dreier det seg om oppussing til ca. kr 200.000,- som skal gå til gjerde, lekehus og en vedlikeholdsfri grunn.
- Innføring av rutiner i forbindelse med nye bestemmelser omkring lov om personvern i borettslag
- Vurdering av vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt i Arnatveit Borettslag
- Plassen rundt lekeplassen i C-tunet skal graves ut for å gi mer plass til sandkasse, benk og bord

3 Lagets drift

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 fullverdiforsikret 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 2018 har det blitt solgt ett hus i Arnatveit Borettslag til pris på 2.750.000,-. Pr. 31.12.2018 har to av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Ingen av andelseiere er juridiske personer.

3.4 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, og som har vært fulgt frem til nå. 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 gjennomførte takprosjektet er et resultat av denne planen.

Borettslagets vedlikeholdsplan er fra 2011. Det påtroppende styret bør derfor vurdere anskaffelse av en oppdatert og nyere vedlikeholdsplan, som innbefatter vedlikehold av våre nye tak.

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 vedlikehold, og at særlig B-tunets lekeplass trenger oppgraderinger, for fortsatt å være i tråd med gjeldene forskrifter. I A-tunet tenker styret at det er nødvendig med lett vedlikehold og at det aller største arbeidet knyttes til renhold av plassen. I C-tunet har en dugnad gjort mye for utemiljøet, og at et lettere arbeid, i første omgang, er det som planlegges. B-tunets lekeplass trenger sårt en oppgradering og utskifting av gjerde, underlag og lekehus. Det er satt av kr 200.000,- innværende år til dette arbeidet.

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

2018 var et år som også var preget av stort byggeprosjekt, noe som påvirket dugnadsarbeidet i borettslaget. Det ble likevel gjennomført fellesdugnad på vårparten, hvor kosting av grus, spyling av veier og fjerning av busker ble tatt. 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. I 2018 sendte laget ut 5 utgaver av nyhetsbrevet. Saker som ble tatt opp i brevene var informasjon om:

- Reklamasjonsarbeidet på fiberkabelinstallasjonen
- Arbeid på parkeringsdekket i A-tunet
- Kildesortering av husholdningsavfall
- Parkering i borettslaget
- Andelseiers vedlikeholdsplikt
- Husmaling
- Avtale borettslaget har med elektriker
- Hva jeg kan gjøre som dugnad
- Container for byggeavfall
- Ladeanlegg for el-biler

Web-sidene til laget (www.arnatveit-borettslag.no) fungerer som et dokumentarkiv og generelt informasjonssenter.

5. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har egen forsikring for skade som skulle oppstå under dugnadsarbeid. Det er i 2018 ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med dugnadsarbeid i borettslaget.

6. Likestilling

Styret har bestått av 2 kvinner og 5 menn. Styret mener at likestilling ikke er tilfredsstillende med tanke på kjønnsfordeling. Ei heller kan styret si at likestillingen er tilfredsstillende med tanke på likt antall tillitsvalgte styremedlemmer fra våre tre tun. Styret består av ett varamedlem fra C-tunet, ett varamedlem fra B-tunet og 4 representanter fra A-tunet.

7. 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 konteinere for fint/grovt hageavfall. Håndverkere som laget benytter leverer også bygningsavfall i godkjente containere, som blir utplassert ved behov. I forbindelse med takarbeidet, ble det satt ut ekstra containere til de som skulle bygge takopplett.

Arnatveit 27.03.2019



Kenneth Gravdal



Stig Roar Olsen



Stian Alexander Persson



Lisbeth Lindberg Strand



Anne-Liv Johannessen

SAK 3.0

ÅRSREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP 2018 ARNATVEIT BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	4 987 428	4 853 760	4 987 554	5 116 110
Sum inntekter		4 987 428	4 853 760	4 987 554	5 116 110
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	56 936	51 040	55 000	55 000
Dugnad		6 975	10 550	39 800	39 800
Styrehonorar	3	140 000	200 337	170 337	160 000
Arbeidsgiveravgift		27 768	35 444	31 773	30 315
Avskrivninger	4	16 553	16 553	16 553	16 553
Felles strøm og varme		49 121	40 408	37 000	48 000
Kommunale avgifter		729 218	656 926	668 950	1 056 151
Eiendomsskatt		292 679	287 071	295 683	0
Andre driftskostnader	5	831 830	736 290	774 500	785 332
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 939	26 105	259 500	65 500
Vedlikehold	7	14 111 722	16 248 714	17 408 000	1 018 000
Forretningsførsel	8	131 230	127 530	131 041	133 602
Revisjonshonorar	9	18 500	9 500	16 750	17 325
Andre konsulentonorar		6 444	11 311	0	0
Kontingent		23 700	23 700	23 700	23 700
Forsikring		157 401	149 896	157 391	157 401
Sikringsfond		4 994	4 923	4 923	4 995
Sum driftskostnader		16 611 010	18 636 299	20 090 901	3 611 673
Driftsresultat		-11 623 582	-13 782 539	-15 103 347	1 504 437
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		9 824	12 359	0	0
Andre renteinntekter		0	5 111	0	0
Sum finansinntekter		9 824	17 470	0	0
Rentekostnader lån		508 003	144 450	298 376	722 498
Sum finanskostnader		508 003	144 450	298 376	722 498
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-498 179	-126 979	-298 376	-722 498
Resultat		-12 121 762	-13 909 519	-15 401 723	781 939
Overført til/fra annen egenkapital		-12 121 762	-13 909 519	0	0

BALANSE 2018 ARNATVEIT BORETTSLAG

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 12	41 242 957	38 479 802
Tomt	10, 12	2 646 130	2 646 130
Andre driftsmidler	4	59 505	76 058
Sum varige driftsmidler		43 948 592	41 201 990
Sum anleggsmidler		43 948 592	41 201 990
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 395	16 959
Forskuddbetalte kostnader		372 837	289 502
Andre fordringer		10 852	5 111
Sum fordringer		391 084	311 572
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		738 213	2 082 014
Skattetrekk		7 302	3 973
Sum bankinnskudd og kontanter		745 515	2 085 987
Sum omløpsmidler		1 136 599	2 397 559
SUM EIENDELER		45 085 191	43 599 549

BALANSE 2018 ARNATVEIT BORETTSLAG

Note

2018

2017

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital	7 900	7 900

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4 447 696	16 569 457
Sum opptjent egenkapital	4 447 696	16 569 457

SUM EGENKAPITAL	4 455 596	16 577 357
------------------------	------------------	-------------------

GJELD

Avsetninger og forpliktelser

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	30 054 106	15 665 911
Borettsinnskudd	12	7 663 100	7 663 100
Sum langsiktig gjeld		37 717 206	23 329 011

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalte felleskostnader	67 397	54 353
Leverandørgjeld	2 636 434	2 247 014
Skyldig off. myndigheter	33 417	31 759
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	163 236	183 465
Påløpne renter	4 035	1 889
Annen kortsiktig gjeld	7 870	1 174 700
Sum kortsiktig gjeld	2 912 390	3 693 181

SUM GJELD	40 629 596	27 022 192
------------------	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 085 191	43 599 549
---------------------------------	-------------------	-------------------

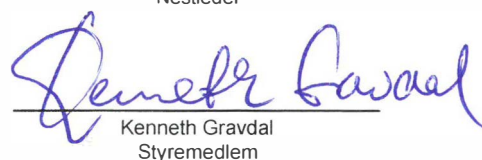
Sted: _____, dato: _____


Stig Roar Olsen
Styreleder


Lisbeth Lindberg Strand
Nestleder


Stian Alexander Persson
Styremedlem (F)


Anne-Liv Johannessen
Styremedlem


Kenneth Gravdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunkt.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
3800 Andel felleskostnader	4 395 876	4 288 752	4 396 002	4 483 794
3815 Dugnadsinnbetalinger	94 800	94 800	94 800	94 800
3816 Kabel-TV	496 752	470 208	496 752	537 516
Sum	4 987 428	4 853 760	4 987 554	5 116 110

Note 2 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Lønnsgodtgjørelser til styret:

Dugnad, innberetningspliktig kr. 2 850

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
5330 Styrehonorar	160 000	170 337	170 337	160 000
5331 Avsetning styrehonorar	-20 000	30 000	0	0
Sum	140 000	200 337	170 337	160 000

Note 4 - Andre eiendeler

	Stillas	Ladepunkt el-bil 2 stk 2015	Ladepunkt el-bil 2016	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 138	21 209	36 990	326 461
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 138	21 209	36 990	326 461
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 017	13 785	16 029	326 461
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 121	7 423	20 961	0
Årets avskrivninger :	4 914	4 242	7 398	0
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2009
Antatt levetid i år :	10	5	5	5

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
5510 Styredisposisjoner	6 005	4 688	5 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	440	0	0	0
6300 Kostnader møter/arrangement	3 243	2 995	3 000	3 000
6325 Renovasjon	0	50	0	0
6326 Snømåking og brøyting	162 933	113 013	120 000	120 000
6335 Containerleie/ -tømming	37 838	79 877	75 000	50 000
6336 HMS	11 528	12 642	12 000	3 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	300	2 807	0	0
6346 Radon	0	0	2 000	2 000
6362 Maskiner og utstyr	0	1 766	2 000	2 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	66 493	0	35 000	20 000
6375 TV/Bredbånd	514 132	496 752	480 000	537 832
6391 Diverse serviceavtaler	17 604	11 872	15 000	15 000
6800 Kontorkostnader	2 145	1 186	500	2 500
6940 Porto	252	425	0	0
7782 Kostnader bomiljø	8 943	8 246	25 000	25 000
7791 Øredifferanser	-25	-29	0	0
Sum	831 830	736 290	774 500	785 332

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6503 Annet driftsmateriell	662	2 586	2 500	500
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 647	10 827	1 000	1 000
6510 Verktøy og redskap	1 247	5 283	5 000	2 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	0	6 399	250 000	50 000
6553 Abonnement og lisenser	383	1 010	1 000	12 000
Sum	5 939	26 105	259 500	65 500

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	13 112 565	15 055 780	16 800 000	150 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	24 892	23 890	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	10 540	29 120	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	775 561	201 361	250 000	400 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	100 000	10 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	3 000	3 000
6614 Vedlikehold maling	23 410	16 114	5 000	5 000
6616 Vedlikehold tak	0	922 450	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	164 754	0	250 000	450 000
Sum	14 111 722	16 248 714	17 408 000	1 018 000

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

Note 8 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
6710 Forretningsførerhonorar	128 040	125 040	128 041	130 602
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	3 190	2 490	3 000	3 000
Sum	131 230	127 530	131 041	133 602

Note 9 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Kontorbygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 317 927	161 875	2 646 130
Årets tilgang :	2 763 155	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 081 082	161 875	2 646 130
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 081 082	161 875	2 646 130
Anskaffelsesår :	1986	1986	1986
Antatt levetid i år :			

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Fana Sparebank
	Eiendomsfinansiering
Formål:	Takprosjekt
Lånenummer:	34117584897
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	15 665 911
Avdrag i perioden:	511 805
Opptak i perioden:	14 900 000
Lånesaldo 31.12:	30 054 106

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 34117584897	79	380 432	30 054 128

Note 12 - Pantstillelser

	2018	2017
--	------	------

2018**2017****Note 12 - Pantstillelser**

Pantstillelser

37 717 206

23 329 011

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 43 889 087

Note 13 - Disponible midler

	2018	2017
Disponible midler pr 01.01	-1 295 622	577 731
Periodens resultat	-12 121 762	-13 909 519
Årets avskrivninger	16 553	16 553
Årets investeringer	-2 763 155	-2 746 299
Opptak lån	14 900 000	15 665 911
Avdrag lån	-511 805	-900 000
Endring disp midler i perioden	-480 168	-1 873 353
Sum disponible midler	-1 775 791	-1 295 622

Negativ saldo disponible midler skyldes for lite uttak lån i forbindelse med takprosjekt pr. 31.12.18. Vedlikeholdsprosjektet er avsluttet i 2018, og resterende lån for prosjektet er utbetalt i januar 2019.



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Arnatveit Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 121 762. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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.

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 28. mars 2019

KPMG AS

Tom Ramussen
Statsautorisert revisor

SAK 4.0

STYREHONORAR

Sak 4.0 Styrehonorar

4.1 Godkjenning av styrehonorar

Forslag til vedtak:

Se vedlegg fra valgkomiteen.

Til generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag

Valgkomiteen ber generalforsamlingen om å godkjenne kr. 165 000.-
i styrehonorar for 2018.

Arna 26.03.19



Astrid Storum



Gunnar Strand



Bjørn Monsen

SAK 5.0

INNKOMNE SAKER

Sak 5.1 Mottatte saker til generalforsamlingen

Det er ikke mottatt saker til Ordinær Generalforsamling i Arnatveit Borettslag.

SAK 6.0

VALG

SAK 6.0

Valg av medlemmer til styret og andre utvalg

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 10. april 2019

STYRET:

Følgende er IKKE på valg:

Styreleder	Stig Roar Olsen	Stuajordet 69	A-tun	Valgt for 2 år i 2018
Styremedlem	Lisbeth Lindberg Strand	Stuajordet 11	A-tun	Valgt for 2 år i 2018
Styremedlem	Anne-Liv Johannessen	Stuajordet 47	A-tun	Valgt for 2 år i 2018
Styremedlem	Stian Alexander Persson	Gotevollen 3		Valgt for 2 år i 2018

6.1 Fastsetting av styrets størrelse

I henhold til vedtektene punkt 8.1, 1. ledd, skal generalforsamlingen før valg gjennomføres bestemme størrelsen på styret for den kommende perioden.

Det sittende styret har fremmet følgende forslag til vedtak:

Styret for 2019/2020 består av fire medlemmer og to varamedlemmer i tillegg til styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem	Karen Gaarder	Stuajordet 117	Velges for 2 år
-------------	---------------	----------------	-----------------

6.3 Valg av 2 varamedlemmer.

Varamedlem	Christer Aarø	Stuajordet 103	B-tun	1 år
Varamedlem	Ronny Lilleskare	Stuajordet 167	C-tun	1 år

Se valgkomiteens innstilling som er vedlagt på neste side.

Til generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag

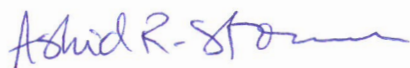
Valgkomiteen innstiller

Kaaren Gaarder, beboer i Stuajordet 117 til styremedlem for
perioden 2019-2021

Ronny Lilleskare, Stuajordet 167 og

Christer Aarø, Stuajordet 103 som varamedlemmer

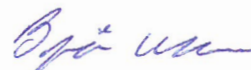
Arna 26.03.19



Astrid Storum



Gunnar Strand



Bjørn Monsen

MILJØUTVALGET:

Ikke på valg:

Tove Meyer Samuelsen	A-tunet	Valgt for 2 år i 2018
Ingunn Birkeland	A-tunet	Valgt for 2 år i 2018
Sindre Westgård	A-tunet	Valgt for 2 år i 2018
Liss Merethe Larsen	A-tunet	Valgt for 2 år i 2018

6.4 Valg av medlemmer til miljøutvalg

Sandra Anett Helle Hansen	B-tunet	Velges for 2 år.
---------------------------	---------	------------------

Se valgkomiteens innstilling som er vedlagt på neste side.

Til generalforsamlingen i Arnatveit borettslag

Valgkomtteen foreslår følgende medlemmer til miljøutvalget

Ingunn Birkeland, Stuajordet 23, A-tunet
Tove Samuelsen, Stuajordet 39, A-tunet
Sindre Westgård, Stuajordet 83, A-tunet
Liss Merethe Larsen, Stuajordet 181, C-tunet
Sandra Anette Hansen, Stuajordet 127 B-tunet

Arna 26.03.19


Astrid Storum


Gunnar Strand


Bjørn Monsen

6.5 Valg av medlemmer til valgkomité

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater til valgkomité for 2019/2020:

Forslag til vedtak:

Medlem:	Astrid Storum	C-tun
Medlem:	Bjørn Monsen	B-tun
Medlem:	Gunnar Fantoft Strand	A-tun

FULLMAKT

Jeg / vi, _____

Fra Stuajordet _____

Gir herved _____

Fra Stuajordet _____

fullmakt til å representere meg / oss under

Arnatveit Borettslags

ordinære generalforsamling 10. april 2019.

Underskrift