

**INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

I

ARNATVEIT BORETTSLAG

TIRSDAG 19. MAI 2020 KL. 19.00

DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING I ARNATVEIT BORETTSLAG.

TIRSDAG 19. MAI 2020.

0.0 ÅPNING AV GENERALFORSAMLING

- 0.1 Forklaring om generalforsamlingens digitale gjennomføring
- 0.2 Hvordan generalforsamlingen gjennomføres
- 0.3 Hvordan din stemme registreres

1.0 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av protokollunderskrivere

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

5.0 INNKOMNE SAKER

- 5.1

6.0 VALG

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

SAK 0.0

ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN

SAK 0.1 FORKLARING OM GENERALFORSAMLINGENS DIGITALE GJENNOMFØRING

12. mars 2020 stengte Norge ned nesten alle aktiviteter, virksomheter, lag og foreninger, og landet gikk inn i en Corona-krise. Som en konsekvens av dette, råd fra Folkehelseinstituttet og Bergen og Omegn Boligbyggelag gjennomføres årets ordinære generalforsamling digitalt.

SAK 0.2 HVORDAN GENERALFORSAMLINGEN GJENNOMFØRES

Ordinær generalforsamling i Arnatveit Borettslag gjennomføres ved at du som andelseier har fått tilsendt alle dokumenter digitalt per e-post.

En generalforsamling består av andelseiere i et selskap. Eierne møter til generalforsamling en gang i året. Det er kun andelseier som har stemmerett på en generalforsamling. Dersom generalforsamlingen gjennomføres ved fysisk fremmøte, som det normale er, kan en andelseier som ikke selv ønsker å møte, gi fullmakt på sin stemme til en annen andelseier. Det er kun tillat at en andelseier kan komme på generalforsamling med én slik fullmakt. Kommer man på generalforsamling med mer enn en slik fullmakt, vil alle fullmakter, utenom én bli forkastet av generalforsamlingens sekretariat. Fremmøtte andelseiere og fullmakter registreres ved fremmøte. Dersom slik registrering ikke er gjennomført tapes stemmerett og eventuelle fullmakter forkastes.

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag skal følge en fastsatt dagsorden som sendes ut til andelseiere, senest 8 dager før generalforsamlingen. Andelseier har anledning til å sende inn sak man ønsker skal behandles av generalforsamlingen. En slik sak må være borettslagets styre i hende senest 8 uker før generalforsamlingen. Når styret sitter med alle innkomne saker, og har fått ferdigstilt regnskap, samt valgkomiteens innstillinger, settes dagsorden og innkalling sendes ut. Det er ikke anledning til å ønske at andre saker tas opp på en generalforsamling, enn de som står i innkallingens dagsorden.

I 2020 gjennomføres ordinær generalforsamling som et digitalt møte. 19. mai kl. 19.00 utgår frist for å avgi din stemme på saker som bringes til avstemming. Samtidig som fristen for å avgi stemme utgår, er generalforsamlingen ferdig og protokoll undertegnes.

SAK 0.3 HVORDAN AVGI DIN STEMME

Arnatveit Borettslag har opprettet en e-postadresse som heter:

valg@arnatveit-borettslag.no. Du sender din stemme som e-post til denne adressen. I emnefeltet skriver du inn saksnummeret. I tekstfeltet skriver du inn din stemme, hva/hvem den går til. Husk at du må skrive inn hvem du er og hvilken adresse du er andelseier i.

SAK 1.0

KONSTITUERING

1.0 VALG AV PROTOKOLLUNDERSKRIVERE

Protokoll fra Generalforsamlingen skal signeres av to andelseiere. Etter loddtrekning blant andelseiere, foreslås følgende personer:

Anders Berland, Stuajordet 157
Siri Aaserud Olsen, Stuajordet 75

FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag velger Anders Berland, Stuajordet 157 og Siri Aaserud Olsen, Stuajordet 75 til protokollunderskrivere.

*Du avgir din stemme ved å sende e-post til **valg@arnatveit-borettslag.no**.*

*I e-postens emnefelt skriver du «**1.0 Valg av protokollunderskrivere**»*

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, er de to oppgitte å anse som valgt.

1.1 VALG AV TELLEKORPS

Innkomne stemmer skal telles og kontrolleres av to andelseiere. Etter loddtrekning blant andelseiere, foreslås følgende to personer:

Ingrid Becstrøm Vedå, Stuajordet 179
Bente Elisabeth Solbakken Gjetle, Stuajordet 123

FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag velger Ingrid Becstrøm Vedå, Stuajordet 179 og Bente Elisabeth Solbakken Gjetle, Stuajordet 123 til å være tellekorps.

*Du avgir din stemme ved å sende e-post til **valg@arnatveit-borettslag.no**.*

*I e-postens emnefelt skriver du «**1.1 Valg av tellekorps**»*

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, er de to oppgitte å anse som valgt.

SAK 2.0

RAPPORT FRA STYRET (til orientering)

FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag tar styrets rapport til etterretning.

*Du avgir din stemme ved å sende e-post til **valg@arnatveit-borettslag.no**.*

I e-postens emnefelt skriver du «2.0 Rapport fra Styret»

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, er rapporten fra styret å anse som tatt til etterretning.

RAPPORT FRA STYRET

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:	Anne-Liv Johannessen	A-tun
Styremedlem:	Karen Gaarder	B-tun
Varamedlem:	Christer Aarø	B-tun
Varamedlem:	Arild Angeskår	B-tun

2.1.2. Miljøutvalget.

Medlem:	Sandra Anett Helle Hansen	B-tun
Medlem:	Ingunn Birkeland	A-tun
Medlem:	Tove Samuelsen	A-tun
Medlem:	Liss Merethe Larsen	C-tun
Medlem:	Sindre Westgård	A-tun

2.1.3. Valgkomité.

Medlem:	Gunnar F. Strand og Ronny Dahlberg	A-tun
Medlem:	Bjørn Monsen	B-tun
Medlem:	Astrid R. Storum	C-tun

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 møter, og det har vært behandlet til sammen 62 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.

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 dreier seg om:

- trefelling
- brøyting og vedlikehold av veier, murer og andre fellesområder
- utplassering av containere i fellesområder

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

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

Borettslagets forsikringsavtaler

Utover våren og høsten 2019 jobbet styret med å kartlegge en mulig gevinst ved bytte forsikringsselskap. Svært høy forsikringspremie og uoverensstemmelser i forbindelse med registrering av skadesaker var hovedårsaken til at dette arbeidet startet.

Priser fra flere forsikringsselskap ble innhentet, i tillegg til at det også ble gjennomført befaringer i laget. Styret er av den formening at den særlige oppgraderingen av bygningsmassen burde gi en økonomisk gevinst når det kom til tegning av ny forsikringsavtale.

Statistisk sett er faren for brann- eller vannskader høyest i et borettslag, og over en periode på 5 år har Arnatveit Borettslag vist at det har vært mange og dyre vannskader som har vært meldt inn som skadesaker. Dette har medført at egenandelen ved skadesaker nå er på kr 10.000,-.

Av de tilbud styret mottok på nye forsikringsavtaler, kom Frende gunstigst ut for vår del. Valget av dem medfører en premiereduksjon på ca. 35%. Andelseiers egenandel ved skadesaker er også under denne avtalen på kr 10.000,-.

Reklamasjon Takprosjekt

I lengere tid har styret jobbet med å samle data omkring hva som skjedde i forbindelse med prissetting og kontrakt, samt hva kontrakt faktisk sier om prissetting av materialer. Det er også lagt ned ressurser i å kartlegge hvilke reklamasjoner som ennå ikke er utbedret av Løvik. I hovedsak ser vi at reklamasjoner møtes med velvilje.

Når det gjelder nettingen i takkistene, har styret fått opplyst at fluenetting er det som leveres, mens det som var i de gamle kistene var fuglenetting. To rekker har fått prøvemontert fuglenetting utenpå kistene, for å se om dette er holdbart over tid. Styrets anbefaling er at dette arbeidet må følges opp, slik at borettslaget kan få en tilfredsstillende løsning.

Andre saker styret har jobbet med i 2019/2020 er:

- tiltak i forbindelse med korona-krisen i landet
- anvisningsprotokoller og økonomirapporter
- lyktestolper og lys på fellesområder
- dreneringer rundt boliger
- Skadedyr bekjempelse
- utdeling av batterier til røykvarslere og HMS arbeider
- arbeid i forbindelse med innhenting av pristilbud på ny forsikringsavtale i borettslaget
- diverse reparasjoner av tunveier og fellesområder
- ny avtale med Telenor om levering av tv- og internettsignaler
- utskifting av resterende postkasser
- vedlikeholdsarbeider og reparasjoner
- byggesaker

2.4 Saker under arbeid og planlegging.

- Oppgradering av lekeplasser i B- og C-tun.
- Reklamasjonsarbeid med netting i takkister.
- Asfaltering av tunveier i hele borettslaget. Dette er et arbeid som det anbefales tas over flere år.
- Vedlikehold av toppdekket på øvre parkeringsdekk i A-tun. Asfalt er smuldret opp på flere steder langs murkant.
- Vurdering av vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt i Arnatveit Borettslag – utarbeidelse av langsiktig vedlikeholdsplan

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 fullverdifsikret gjennom Frende forsikring fra 01.01.2020. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade er kr 10.000,-.

3.3 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.

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 nødvending 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

Det er gjennomført dugnadsarbeid i regi av miljøutvalget, hvor beskjæring av busker, rydding og kosting av fellesområder ble gjennomført.

4.4 Informasjon til beboere

Styret bruker ABC-nytt som sitt viktigste informasjonsorgan. Dette er et nyhetsbrev som i hovedsak distribueres ut gjennom lagets nettside og i postkassene. Nyhetsbrevet tar for seg aktuelle saker i borettslaget. 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 2019/2020 ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med dugnadsarbeid i borettslaget.

6. Likestilling

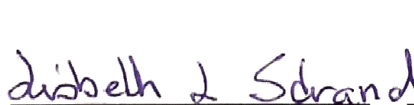
Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn. Styret mener at likestilling ikke er tilfredsstillende med tanke på likt antall tillitsvalgte styremedlemmer fra våre tun. Borettslagets vedtekter styrer ikke direkte hvordan fordeling av styrerepresentanter mellom tunene skal være, men det er likevel ønskelig at alle tun er likt representert. Frem til nå har styret bestått av representanter fra A- og B-tunene. C-tunet har ikke vært representert i styret siste styreperiode.

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 konteiner 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 16.04.2020


Stig Roar Olsen


Lisbeth L. Strand


Karen Gaarder


Anne-Liv Johannessen


Stian Persson

SAK 3.0

ÅRSREGNSKAP

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes.

*Du avgir din stemme ved å sende e-post til **valg@arnatveit-borettslag.no**.*

I e-postens emnefelt skriver du «3.0 Årsregnskap»

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, ansees årsregnskap som godkjent.



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 Arnatveit Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 760 220. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 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

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.

Statsautoriserte 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.

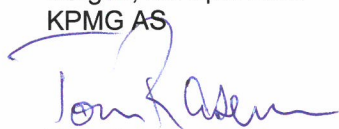
Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 20. april 2020

KPMG AS



Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP 2019 ARNATVEIT BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1	5 142 888	4 987 428	5 116 110	5 237 508
Andre inntekter	2	6 493	0	0	0
Sum inntekter		5 149 381	4 987 428	5 116 110	5 237 508
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	78 500	56 936	55 000	55 000
Dugnad		9 300	6 975	39 800	39 800
Styrehonorar	4	170 000	140 000	160 000	165 000
Arbeidsgiveravgift		35 039	27 768	30 315	31 020
Avskrivninger	5	69 240	16 553	16 553	65 292
Felles strøm og varme		64 621	49 121	48 000	73 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 039 955	1 021 897	1 056 151	1 043 500
Andre driftskostnader	6	809 306	831 830	785 332	770 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	18 149	5 939	65 500	60 000
Vedlikehold	8	651 726	14 111 722	1 018 000	568 000
Forretningsførsel	9	134 596	131 230	133 602	138 992
Revisjonshonorar	10	22 700	18 500	17 325	13 088
Andre konsulentonorar		202 018	6 444	0	0
Kontingent		23 700	23 700	23 700	23 700
Forsikring		236 096	157 401	157 401	175 000
Sikringsfond		5 121	4 994	4 995	4 995
Sum driftskostnader		3 570 066	16 611 010	3 611 673	3 226 887
Driftsresultat		1 579 315	-11 623 582	1 504 437	2 010 621
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		16 196	9 824	0	0
Andre renteinntekter		1 328	0	0	90 000
Sum finansinntekter		17 523	9 824	0	90 000
Rentekostnader lån		836 618	508 003	722 498	946 855
Sum finanskostnader		836 618	508 003	722 498	946 855
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-819 095	-498 179	-722 498	-856 855
Resultat		760 220	-12 121 762	781 939	1 153 766
Overført til/fra annen egenkapital		760 220	-12 121 762	0	0

BALANSE 2019 ARNATVEIT BORETTSLAG

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 15	41 242 957	41 242 957
Tomt	11, 15	2 646 130	2 646 130
Andre driftsmidler	5	385 416	59 505
Sum varige driftsmidler		44 274 503	43 948 592
Lån individuell finansiering	12	3 054 288	0
Sum finansielle anleggsmidler		3 054 288	0
Sum anleggsmidler		47 328 791	43 948 592
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 857	7 395
Forskuddbetalte kostnader		289 674	372 837
Andre fordringer		5 415	10 852
Sum fordringer		305 946	391 084
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 998 443	738 213
Skattetrekk		9 524	7 302
Sum bankinnskudd og kontanter		2 007 967	745 515
Sum omløpsmidler		2 313 913	1 136 599
SUM EIENDELER		49 642 704	45 085 191

BALANSE 2019 ARNATVEIT BORETTSLAG

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital	13	7 900	7 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	9 365 420	4 447 696
Sum opptjent egenkapital		9 365 420	4 447 696
SUM EGENKAPITAL	13	9 373 320	4 455 596
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	32 066 897	30 054 106
Borettsinnskudd	15	7 663 100	7 663 100
Sum langsiktig gjeld		39 729 997	37 717 206
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 485	67 397
Leverandørgjeld		228 255	2 636 434
Skyldig off. myndigheter		39 479	33 417
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		169 200	163 236
Påløpne renter		5 184	4 035
Annen kortsiktig gjeld		40 785	7 870
Sum kortsiktig gjeld		539 387	2 912 390
SUM GJELD		40 269 384	40 629 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 642 704	45 085 191

Sted: _____, dato: _____

Stig Roar Olsen
Styreleder

Lisbeth Lindberg Strand
Nestleder

Stian Alexander Persson
Styremedlem (F)

Karen Gaarder
Styremedlem

Anne-Liv Johannessen
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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
3800 Andel felleskostnader	4 483 092	4 395 876	4 483 794	4 617 708
3815 Dugnadsinnbetalinger	94 800	94 800	94 800	94 800
3816 Kabel-TV	537 516	496 752	537 516	525 000
3825 Leieinntekter EI-bil	27 480	0	0	0
Sum	5 142 888	4 987 428	5 116 110	5 237 508

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
3885 Andre inntekter	6 493	0	0	0
Sum	6 493	0	0	0

Note 3 - Lønnskostnader

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

Lønnsgodtgjørelser til styret:

Dugnad, innberetningspliktig kr. 2 700

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
5330 Styrehonorar	165 000	160 000	160 000	165 000
5331 Avsetning styrehonorar	5 000	-20 000	0	0
Sum	170 000	140 000	160 000	165 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Stillas	Ladepunkt el-bil 2 stk 2015	Ladepunkt el-bil 2016	Lekeplass	EL-Bil Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 138	21 209	36 990	326 461	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	395 151
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 138	21 209	36 990	326 461	395 151
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 930	18 027	23 427	326 461	52 687
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 207	3 182	13 563	0	342 464
Årets avskrivninger :	4 914	4 242	7 398	0	52 687
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2009	2019
Antatt levetid i år :	10	5	5	5	5

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
5510 Styredisposisjoner	0	6 005	5 000	5 000
5902 Gaver til styremedlemmer	250	440	0	0
6300 Kostnader møter/arrangement	1 296	3 243	3 000	1 500
6326 Snømåking og brøyting	182 683	162 933	120 000	169 000
6335 Containerleie/ -tømming	63 556	37 838	50 000	20 000
6336 HMS	11 700	11 528	3 000	3 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	300	0	0
6346 Radon	0	0	2 000	0
6362 Maskiner og utstyr	0	0	2 000	2 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	34 200	66 493	20 000	0
6375 TV/Bredbånd	489 635	514 132	537 832	525 000
6390 Andre driftskostnader	2 579	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	18 476	17 604	15 000	15 000
6800 Kontorkostnader	3 238	2 145	2 500	5 000
6940 Porto	365	252	0	0
7779 Andre gebyr	39	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 259	8 943	25 000	25 000
7791 Øredifferanser	30	-25	0	0
Sum	809 306	831 830	785 332	770 500

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
6502 Brannvernutstyr	6 827	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	2 098	662	500	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 326	3 647	1 000	1 000
6510 Verktøy og redskap	480	1 247	2 000	2 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	0	0	20 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	299	0	50 000	25 000
6553 Abonnement og lisenser	1 120	383	12 000	12 000
Sum	18 149	5 939	65 500	60 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	171 187	13 112 565	150 000	200 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	24 126	24 892	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	185 513	10 540	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	199 248	775 561	400 000	300 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	17 999	0	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	10 000	10 000
6612 Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	3 000	3 000
6614 Vedlikehold maling	7 312	23 410	5 000	5 000
6616 Vedlikehold tak	760	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	45 582	164 754	450 000	50 000
Sum	651 726	14 111 722	1 018 000	568 000

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

Note 9 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
6710 Forretningsførerhonorar	130 596	128 040	130 602	133 992
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstenester	4 000	3 190	3 000	5 000
Sum	134 596	131 230	133 602	138 992

Note 10 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Kontorbygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 081 082	161 875	2 646 130
Årets tilgang :	0	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 12 - Individuell finansiering

	Antall beboere i ordningen	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01.2019	Avdrag	Saldo 31.12.2019
Fana Sparebank takopplett	27	3 054 288	0	0	3 054 288
Sum Individuell finansiering	27	3 054 288	0	0	3 054 288

Note 13 - Egenkapital

Egenkapital 01.01.19	4 447 696
Innbetalt fra andelshavere kostnad tidligere år	1 103 216
Etablering av ind.fin.ordning kostnad tidligere år	3 054 288
Overskudd 2019	760 220
Egenkapital 31.12.19	9 365 420

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Fana Sparebank Eiendomsfinansiering	Fana Sparebank Eiendomsfinansiering
Formål:		Takprosjekt
Lånenummer:	34117765050	34117584897
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017
Rentesats:	2.95 %	2.95 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	3 054 288	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	30 054 106
Avdrag i perioden:	0	4 041 497
Opptak i perioden:	3 054 288	3 000 000
Lånesaldo 31.12:	3 054 288	29 012 609

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 34117584897	79	367 248	29 012 592
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 34117765050	22	125 134	2 752 948
	2	74 062	148 124
	3	51 072	153 216
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 34117765050 har første avdrag 30.06.2020 med kr 50 579	22	125 134	345
	2	74 062	204
	3	51 072	141

Note 15 - Pantstillelser

	2019	2018
Pantstillelser	39 729 997	37 717 206
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 43 889 087		

Note 16 - Disponible midler

	2019	2018
Disponible midler pr 01.01	-1 775 791	-1 295 622
Periodens resultat	760 220	-12 121 762
Årets avskrivninger	69 240	16 553
Årets investeringer	-395 151	-2 763 155
Opptak lån	6 054 288	14 900 000
Avdrag lån	-2 938 281	-511 805
Endring disp midler i perioden	3 550 316	-480 168
Sum disponible midler	1 774 526	-1 775 791

Resultat og balanse med noter for ARNATVEIT BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For ARNATVEIT BORETTSLAG

Styreleder	Stig Roar Olsen (sign.)	30.03.2020
Styremedlem	Stian Alexander Persson (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Lisbeth Lindberg Strand (sign.)	23.03.2020
Styremedlem	Karen Gaarder (sign.)	24.03.2020
Styremedlem	Anne-Liv Johannessen (sign.)	24.03.2020

Saksoppsummering for priser av opsjon takopplett

Arnatveit borettslag har i lengre tid hatt en uenighet rundt pris for opsjon av takopplett ifm. takrehabiliteringsprosjektet. Saken har vært kompleks, med mange involverte parter over en lengre tidsperiode (2016 – 2020), noe som er bakgrunnen for at endelig løsning har tatt sin tid. Dette har også vært bakgrunnen for at styret har vært usikre på de endelig prisene for takopplett. Det har av dette dessverre vært avvik på de summer styret har antydnet for takopplett i tidlig fase, mens det har blitt fakturert en annen høyere sum.

Uenigheten har kort fortalt vært kontraktsformen som BOB inngikk med K.A. Løvik for takopplettene, og om det har vært en pris basert på de faktiske utførte arbeider (enhetspriser med mengdeavregning), eller en fastpris.

Styret har hele tiden ment at det har vært enhetspriser, slik som resten av takprosjektet har vært, mens K.A. Løvik har ment at det var en fastpris per takopplett. Bakgrunnen for at dette ikke har vært så enkelt, er at det ble gjennomført forhandlinger av BOB på vegne av borettslaget før kontraktsinngåelse, hvor prisene for takopplett ble redusert. Det er disse reduserte prisene som har gitt rom for tolkning på bakgrunn av manglende dokumentasjon fra denne prosessen.

Det hele har trukket ut i tid når BOB ikke lenger har fulgt prosjektet i byggefasen, og vår innleide byggeleder fra Opak ikke ville ta denne saken videre med K.A. Løvik siden hun mente dette var en del av BOB sitt kontrakts ansvar og såpass omdiskutert. Det har videre ikke ført frem ved å ta saken opp med BOB, da de har ment at dette skulle avregnes i byggefase, og sendt ansvaret tilbake til Opak og K.A. Løvik (som stod på fastpris).

Styret har derfor den siste tiden samlet dokumentasjon fra hele prosessen, og valgt å ta saken videre med et uavhengig advokatfirma, Hammervoll Pind AS, for bistand. De har ment at vi har en sak, men at det ikke nødvendigvis ville være rett frem om det skulle komme til en rettssak. For å redusere risikoen med høye påløpte kostander med advokat og fare for tap, har styret derfor hatt som mål å komme til en minnelig løsning med K.A. Løvik. Dette har K.A. Løvik vært åpne for.

Etter noen runder med forhandlinger, har styret og K.A. Løvik den 07.04.2020 blitt enige om en minnelig løsning i vår favør. Dette betyr at de som har fått bygget arker gjennom dette prosjektet vil få refundert 10.590 kr inkl. mva. per takopplett, uansett størrelse. Beløpet vil bli refundert til registrert konto hos BOB, så snart det lar seg gjennomføre etter at årets Generalforsamling er gjennomført.

Det er i denne summen allerede trukket fra de kostnadene felleskapet har hatt med denne saken, som advokat og fakturerte timer fra rådgivere og byggeleder for oppdriving av dokumentasjon m.m.

Mvh.

Styret i Arnatveit borettslag

SAK 4.0

STYREHONORAR

Sak 4.0 Styrehonorar

4.1 Godkjenning av styrehonorar

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen foreslår ingen øking i styrehonorar for 2019/2020.

*Du avgir din stemme ved å sende e-post til **valg@arnatveit-borettslag.no**.*

*I e-postens emnefelt skriver du «**4.0 Styrehonorar**»*

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, er sakens forslag å anse som vedtatt.

Valgkomiteen 05.05.2020

Gunnar Strand

Bjørn Monsen

Astri Storum

Ronny Dahlberg

SAK 5.0

INNKOMNE SAKER

Sak 5.1 Mottatte saker til generalforsamlingen

Ingen saker mottatt.

SAK 6.0

VALG

SAK 6.0

Valg av medlemmer til styret og andre utvalg

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 19. mai 2020

STYRET:

Følgende er IKKE på valg:

Styremedlem	Karen Gaarder	Stuajordet 117	B-tun	Valgt for 2 år i 2019
-------------	---------------	----------------	-------	-----------------------

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 2020/2021 består av tre medlemmer og to varamedlemmer i tillegg til styreleder.

6.2 Valg av styreleder

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag skal velge styreleder. Normalt skjer dette for en periode på to år om gangen. På grunn av tidligere forskyvinger i valg av styret og som et grep for å rette opp i valg, skal generalforsamlingen i 2020 velge styreleder for ett år.

Valgkomiteen innstiller **Stig Roar Olsen**, Stuajordet 69 for ett år.

*Du avgir din stemme ved å sende e-post til **valg@arnatveit-borettslag.no**.*

I e-postens emnefelt skriver du «6.2 Valg av styreleder»

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, ansees innstilt person som valgt.

6.3 Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag skal velge tre styremedlemmer, hvor ett medlem er eksternt.

Valgkomiteen innstiller følgende:

Styremedlem	Lisbeth L. Strand	Stuajordet 11	A-tun	2 år
Styremedlem	Stian Persson	Ekstern		1 år
Styremedlem	Arild Angeskår	Stuajordet 141	B-tun	2 år

*Du avgir din stemme ved å sende e-post til **valg@arnatveit-borettslag.no**.*

I e-postens emnefelt skriver du «6.3 Valg av styremedlemmer»

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, ansees innstilte personer som valgt.

6.4 Valg av varamedlemmer

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag skal velge to varamedlemmer. Valgkomiteen innstiller følgende:

Varamedlem	Christer Aarø	Stuajordet 103	B-tun	1 år
Varamedlem	Anne-Liv Johannessen	Stuajordet 47	A-tun	1 år

Du avgir din stemme ved å sende e-post til valg@arnatveit-borettslag.no.

I e-postens emnefelt skriver du «6.4 Valg av varamedlemmer»

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, ansees innstilte personer som valgt.

Valgkomiteen 05.05.2020

Gunnar Strand

Bjørn Monsen

Astri Storum

Ronny Dahlberg

6.5 Valg av medlemmer til valgkomité

Generalforsamlingen i Arnatveit Borettslag skal velge en valgkomité for ett år. Medlemmene skal velges blant andelseiere i borettslaget.

Forslag til vedtak:

De sittende medlemmene i valgkomiteen velges for ett år.

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

Du avgir din stemme ved å sende e-post til valg@arnatveit-borettslag.no.

I e-postens emnefelt skriver du «6.5 Valg av medlemmer til valgkomite»

Du kan avgi din stemme nå og frem til 19. mai 2020, klokken 19:00.

Dersom det ikke mottas stemmer, ansees innstilte personer som valgt.