

ÅRSBERETNING FOR 2016 - 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	A-tun
Styremedlem:	Stian Persson	C-tun
Styremedlem:	Astrid R. Storum (permisjon fra okt. 2016)	C-tun
Styremedlem:	Otto Vik	(ekstern)
Varamedlem:	Jessica Ekström (permisjon fra des. 2016)	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
Medlem:	Anette Lilleskare	C-tun

2.2. Møtevirksomhet.

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 13 møter, og det har vært behandlet til sammen 113 protokollerte saker.

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer. Ett styremedlem og ett varamedlem har i perioden bed seg fritatt av personlige årsaker. 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 mye kontakt med bygg-teknisk avdeling hos BOB, som stod for forprosjekteringen av takvedlikeholdet. Ved overgang til byggefase, helt på slutten av året, byttet vi samarbeidspartner, og valgte OPAK AS som byggherres representant. Det har vært en del møtevirksomhet i forbindelse med dette. Vi har også inngått avtale om nytt HMS- og saksbehandlingssystem. Styreleder og ett styremedlem har deltatt i møter med henholdsvis, BOB, OPAK og Styret.com.

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

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, byggesaker, søknad om varmepumper, søknader om dyrehold, brøyting og strøing, nettside og Facebook-sider, innhenting og behandling av pristilbud på forskjellig vedlikeholdsarbeid, HMS, oppfølging av Canal Digital, reklamasjon på parkeringsdekket, nye postkasser, maling, budsjett, dugnad og lekeplasser.

2.4 Saker under arbeid og planlegging.

Rehabilitering av tak, piper og vinduer. 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.

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,-. Har i perioden økt fra 6.000,-

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2016 har det blitt solgt 2 hus i Arnatveit Borettslag med gjennomsnitt pris på 2.587.500,-. Pr. 31.12.2016 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)

Borettslagets lån i Husbanken ble innfridd 31.12.2016. Avdragene utgjorde i 2016 kr 1.665.316,- og rentene kr 21.596,-. Laget har hatt løpende rente i Husbanken fra oktober 2014. I forbindelse med utbedring av takene i borettslaget, har styret i samarbeid med BOB, inngått låneavtale med Fana Sparebank. Lånet er et rammelån på intill 29.000.000,- som vil bli delåpnet i takt med fremdriften i takprosjektet. For å dekke påløpte kostnader i 2016 valgte vi å ta første delåpning på 900.000 i desember. Lånet har løpende rente, og per 31.12.2016 var denne på 2,2 %. Lånet har en løpetid på 25 år og er 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 styrever.

3.5.2 Kommentarer for resultatregnskapet for 2016

Regnskapet for 2016 ble oppgjort med et positivt resultat på kr 909.902,-

Husleien ble økt i 2016 for å dekke inn prisstigning, samt ekstrakostnader med eiendomsskatt.

For 2017 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 31.12.2016.

3.5.3 Årets endring i disponible midler ble positiv med kr 117.984,-.

Borettslaget har pr. 31.12.16 disponible midler på kr 577.731,-.

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. Mest kritisk er det for lekeplassen i B-tunet. Generalforsamlingen i fjor vedtok at lekeplassen innerst i A-tunet skulle avvikles. Dette er gjennomført. Det ble også gjort et vedtak om sikring eller fjerning av sklien som er plassert på plassen mellom C- og A-tunet. Dette er av kapasitetsgrunner ikke gjennomført.

4.2 Miljøutvalgets arbeid (bomiljø og sosiale aktiviteter)

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

Halloweenparty

Halloween ble i år feiret med filmfremvisning for barna på fotballbanen. Det ble satt opp parytelt med fremviser og lerret. De fremmøtte fikk popcorn og brus. Her var det godt oppmøte og stor stemning.

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.

2016 var et stille år på dugnadsfronten. Den vanlige koste-dugnaden før 17. mai ble noe amputert. Styret arrangerte dugnad i høst for å henge opp postkasser til A-tunet. Dessverre rakk vi ikke over B- og C-tunet før malesesongen var over, så dette vil bli fullført i 2017. Postkasser til alle tun er innkjøpt.

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. Annen informasjon (f.eks. om arrangementer) vil i tillegg til ABC-nytt bli gitt på Facebook-sidene. Nye websider ble lansert våren 2016, og har gjennomgått forbedringer flere ganger i løpet av året.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forskning og utviklingsarbeid

Det har ikke vært noe forsknings- og utviklingsarbeid i 2016.

7. 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 2016 ikke registrert skader eller ulykker i forbindelse med dugnadsarbeid i borettslaget.

9. Likestilling

Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.


10. Forurensning av det ytre miljø

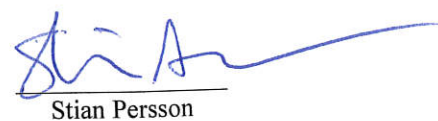
Borettslaget har obligatorisk avtale om henting av avfall (husholdningsavfall), papp og papir samt plastretur med Bergen kommune/BIR AS. Gjennom denne avtalen har laget og andelseierne også tilgang til BIR AS sine returpunkt og gjenvinningsstasjoner i henhold til gjeldende betingelser. Avfallshåndteringen 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 konteinere for fint/grovt hageavfall. Håndverkere som laget benytter leverer også bygningsavfall i godkjente containere, som blir utplassert ved behov.

I perioden april-desember hadde vi en egen konteiner for grønt avfall stående og denne ble godt brukt, og tømt flere ganger. En mild høst forlenget perioden i forhold til tidligere år.

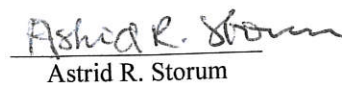
Arnatveit 21.03.2017


Kenneth Gravdal


Stig R. Olsen


Stian Persson


Otto Vik


Astrid R. Storum