

**TIL ANDELSEIERNE I
TVETENELIA BORETTSLAG**

Larvik, 11. april 2016

GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i borettslaget:

TORS DAG 21. APRIL 2016 KL. 18.00

på Hotell Wassiloeff.

Til behandling:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsregnskap, og i den sammenheng anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg.
På valg: Randi C. Olsen-Ljønes, leder
Lars Dolven, styremedlem

samt 3 vararepresentanter.

Valg av delegert til LABOs generalforsamling med vararepresentant.

5. Godtgjørelse til styret.
6. Parkering i borettslaget, se vedlegg.
7. Bruksrett til tomteareal som grenser til leilighetene, se vedlegg.

Etter møtet gir laget en enkel servering. Velkommen!

Styret

I. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom.

II. ARBEIDSMILJØ, PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ OG LIKESTILLING

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Borettslagets styre består av 1 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved ansettelse i borettslaget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

III. STYRETS ARBEID

1. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter, hvor i alt 8 protokollerte saker har vært behandlet.

2. Saker som har vært behandlet

- a. Lydsaken.
- b. Parkeringsproblemer/kaos.
- c. Dyrehold/avføringsproblematikk.
- d. Budsjett/husleie.

3. Saker under arbeid og planlegging

- a. Lydsaken.
- b. Avføringsproblematikk/dyrehold.

IV. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

I 2015 har borettslaget ikke hatt forsikringsskader.

3. Boligomsetning

I 2015 har det blitt omsatt 6 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

4. Forhold som vedrører lagets virksomhet og stilling

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) i 2016. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

5. Økonomi og fortsatt drift

a) Bemerkninger til regnskapet for 2015.

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

b) Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslaget overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2015 / 29.03.2016

I styret for Tvetenelia borettslag

Lars Dolven (s.)

Randi C. Olsen-Ljønes (s.)
Leder

Jan Ivar Hansen (s.)

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. Disponible midler pr. 01.01	1 040 585	340 489	1 040 585	920 857
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 211 025	1 335 392	1 158 000	1 487 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 330 752	-635 297	-1 322 000	-1 460 000
B. Årets endring disponible midler	-119 727	700 095	-164 000	27 000
C. Disponible midler	920 857	1 040 585	876 585	947 857

Resultatregnskap 2015 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		806 400	768 000	806 000	845 000
Innkrevde lånekostnader		2 219 328	2 198 208	2 219 000	2 391 000
Innkrevd garasjeleie		19 800	19 800	20 000	20 000
Andre driftsinntekter	1	2 380	0	0	0
Sum inntekter		3 047 908	2 986 008	3 045 000	3 256 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	13 254	4 512	14 000	14 000
Styrehonorar	3	94 000	32 000	100 000	96 000
Revisjonshonorar	4	4 488	4 356	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		66 756	53 112	68 000	69 000
Kontingent LABO / NBBL		12 414	9 216	12 000	12 000
Vedlikehold	5	68 796	38 442	175 000	140 000
Kabel-tv		53 376	53 376	55 000	55 000
Forsikring		88 044	82 610	86 000	92 000
Kommunale avgifter	6	276 165	313 010	321 000	310 000
Energi og strøm		8 605	7 918	8 000	9 000
Andre driftskostnader	7	211 680	50 522	35 000	50 000
Sum kostnader		897 579	649 074	878 000	852 000
Driftsresultat		2 150 329	2 336 934	2 167 000	2 404 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 986	24 290	16 000	14 000
Rentekostnader		960 290	1 025 831	1 025 000	931 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-939 305	-1 001 541	-1 009 000	-917 000
Årsresultat		1 211 025	1 335 392	1 158 000	1 487 000

Balanse pr 31.12.15 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.15	Regnskap pr. 31.12.14
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	44 415 786	44 415 786
Rehabilitering	8	94 699	94 699
Sum anleggsmidler		44 510 485	44 510 485
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		85 556	67 416
Andre fordringer		2 040	800
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		840 172	1 016 705
Sum omløpsmidler		927 767	1 084 921
SUM EIENDELER		45 438 252	45 595 406

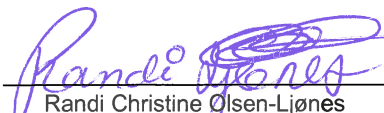
Balanse pr 31.12.15 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.15	Regnskap pr. 31.12.14
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	9	2 728 109	2 728 109
Årets resultat	9	1 211 025	0
Sum opptjent egenkapital		3 942 633	2 731 609
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	35 438 709	36 769 461
Borettsinnskudd	11	6 050 000	6 050 000
Sum langsiktig gjeld		41 488 709	42 819 461
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	15 241
Leverandørgjeld		5 353	26 767
Påløpte renter		1 557	2 329
Sum kortsiktig gjeld		6 910	44 337
Sum gjeld		41 495 619	42 863 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 438 252	45 595 406
Pantestillelser	12	41 488 709	42 819 461

Larvik 31.12.2015

Larvik Boligbyggelag

Sted: 29.03.16, dato: Larvik


Randi Christine Olsen-Ljønes
Styreleder


Jan Ivar Hansen
Styremedlem


Lars Dolven
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres til direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 31.12.15	Regnskap 31.12.14
Strøm fellesareal	2 380	0
Sum	2 380	0

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.15	Regnskap 31.12.14
Arbeidsgiveravgift	13 254	4 512
Sum	13 254	4 512

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 94 000,-.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 4 488,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.15	Regnskap 31.12.14
Vedlikehold innvendig	320	32 442
Vedlikehold elektro	2 531	0
Vedlikehold uteanlegg	12 296	0
Vedlikehold garasjer/parkering	28 422	0
Vedlikehold tak	1 727	0
Vedlikehold - vask av bygning / fasade	23 500	0
Egenandel forsikringsskader	0	6 000
Sum	68 796	38 442

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

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.15	Regnskap 31.12.14
Innkjøp av inventar og utstyr	9 405	9 267
Opprydding / bortkjøring av søppel	7 600	0
Snørydding/sandstrøing	26 538	0
Hage/plenklipping	24 110	943
Dugnadsavgifter	40 000	24 000
Juridisk rådgivning	79 130	5 078
Vakthold/alarm	14 050	0
Internkontroll	794	763
Trykksaker / giroer	720	864
Kontingenter, fradragsberettig	0	2 000
Premie sikringsordning	2 668	2 560
Generalforsamling	2 880	1 815
Bank- og betalingsgebyr	3 248	2 731
Andre gebyrer og driftskostnader	538	497
Andre kostnader	0	4
Sum	211 680	50 522

Note 8 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2004
Kostpris	44 415 786
Rehabilitering 2011 - Skap til kildesortering	94 699
Bøkført verdi 31.12	44 510 485

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.15	Regnskap 31.12.14
Innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 728 109	1 392 716
+/- Årets resultat	1 211 025	1 335 392
Sum egenkapital pr 31.12	3 942 633	2 731 609

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Husbanken	Husbanken	Larvikbanken
Formål:				Garasjelån
Lånenummer:	25107716338	11499200 1	11499200	25107716346
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2006	2007	2007
Rentesats:	2.45 %	2.583 %	2.583 %	2.85 %
Betingelser:		Fastrenteavtale, utløper 30.06.23	Fastrenteavtale, utløper 30.06.23	
Beregnet innfridd:	30.12.2037	30.06.2031	30.06.2037	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 352 000	14 880 000	17 680 000	1 518 000
Lånesaldo 01.01:	4 352 000	13 219 461	17 680 000	1 518 000
Avdrag i perioden:	69 179	651 812	588 136	21 625
Lånesaldo 31.12:	4 282 821	12 567 649	17 091 864	1 496 375
Saldo 5 år frem i tid:	3 493 035	9 045 449	13 913 756	1 233 049

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	1 161 359	11 613 590
	12	1 096 071	13 152 852
	6	1 093 342	6 560 052
	4	1 028 054	4 112 216

Note 11 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.15	Regnskap 31.12.14
Opprinnelig innskudd	6 050 000	6 050 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	6 050 000	6 050 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 41 488 709,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 44 510 485,-.



KPMG AS
Elveveien 34
Postboks 2221 Stubberød
3262 Larvik

Telephone +47 04063
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tvetenelia Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Tvetenelia Borettslag som viser et overskudd på kr 1 211 025. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015 og resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Offices in:

Oslo	Grimstad	Molde	Trondheim
Alta	Hamar	Narvik	Tynset
Arendal	Haugesund	Sandnessjøen	Tønsberg
Bergen	Karvik	Stavanger	Ålesund
Bodø	Kristiansand	Stord	
Elverum	Larvik	Straume	
Finnsnes	Mo i Rana	Tromsø	

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Tvetenelia Borettslag per 31. desember 2015 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Larvik, 1. april 2016
KPMG AS



Kai Holhjem
Statsautorisert revisor

Sak som ønskes tatt opp på generalforsamlingen
21. April 2016 Tuftenelia Borettslag.

Det er tidligere vært praktisert at de som har garasjer, kun parkere utenfor denne, så sent bilen ikke står til hindring for snømåking etc. Så kom det et skriv om at dette ikke lenger var lov, mye grunnet folk som ikke tok hensyn til måkeren og at enkelte anså det kaotisk og trangt med biler foran garasjene.

Nytt forslag:

- * De som har garasje skal primært bruke denne, men ha mulighet til å parkere på utsiden.
- * Besøkende kan benytte seg av parkering utenfor garasjen til den de besøker. Dette utgjør 8 nye parkeringsplasser.

Det er for lite plasser her fra før.

HELENE OLSEN-LJØNES
AMURVEIEN 22

Helene Olsen-Ljønes

Til Styret i Tvetenelia br.

Larvik 5/4-2016

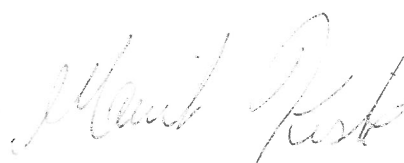
Sak som ønskes behandlet på generalforsamlingen i Tvetenelia brl torsdag 21.april:

Andelseiere i 1. etasje i borettslaget gis eksklusiv bruksrett og samtidig vedlikeholdsplikt til tomtearealet som grenser til egen leilighet på alle tre sider, begrenset av gjerdene omkring borettslagets eiendom, garasjene, veiene og de arealene som vi vanligvis bruker som fellesarealer. Med fellesarealer menes primært lekeplassen, de beplantede skråningene og dessuten hjørnet der sikringsboksen står, skråningen mot vest nedenfor gjerdet og fjellpartiene våre.

Med eksklusiv bruksrett menes her rett til å sette ut hagemøbler og oppholde seg der, plante noe på dette området, og generelt det som er vanlig i en hage. Eksklusiv bruksrett kan ikke innebære at andre beboere i borettslaget utestenges fra å være i hagen ved nødvendige nytteformål. Ungene i området må heller ikke utestenges fra å ferdes i hagen, men må vise særlig hensyn når de er i andres hager.

Det stilles samtidig krav til at hagen man har bruksrett på holdes i orden slik at den ikke er skjemmende, og at man ikke setter opp bygg eller lagrer noe som virker skjemmende eller dominerende i hagen over lengre tid, anslagsvis 2 mnd, uten søknad til styret. Andelseierne må ta spesielle hensyn til fibernettkabelen som er gravd ned i bakken.

Begrunnelsen for forslaget om å vedta dette på generalforsamling er at vi pr dags dato og tidligere har hatt en praksis i tråd med dette forslaget, men at det fra tid til annen oppstår tvil og diskusjon om bruken av hagen omkring leilighetene i 1.etasje. Enkelte av beboerne har fx opplevd at andre i borettslaget som bor i 2. etasje brukte hagen nede som luftegård for hunder eller som en rutinemessig transportetappe til og fra egen bolig. Beboerne vil oppleve høyere trivsel ved at det er klarere regler i borettslaget for hvem som bruker hagen nærmest egne vegger, og hvem som står ansvarlig for å klippe gress og holde orden der.



MARIT KISTE
nr 50