

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2020 for Tvetenelia Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tvetenelia Borettslag

Tirsdag 22.6.21 kl.00:00 til torsdag 24.6.21 kl: 23:59.

Møtet avholdes digitalt på MinSide.

Møtet vil ligge ute på forhåndsvisning tirsdag 15.6

Møtet vil ligge ute på høring fra onsdag 16.6 til fredag 18.6 - det vil da være mulig å komme med kommentarer, benkeforslag eller melde inn kandidater til verv på valg.

Hele styret er på valg og vi anmoder til å melde seg som kandidat til et verv i løpet av høringsperioden.

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av møtetreferent
- 1.3 Valg av to til å signere protokollen
- 1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av styremedlemmer
- 4.3 Valg av varamedlemmer
- 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

6 Regler for bruksoverlating/utleie av garasjer

7 Ang. dyrehold i borettslaget

8 Forvaltning av borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen.

9 Forslag til vedtekt - installasjon av varmepumpe

10 Elbil-ladere

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2021.

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen avholdes digitalt-møteleder velges derfor ikke.

1.2 Valg av møtereferent

Møtet avholdes digitalt- møtereferent velges derfor ikke.

1.3 Valg av to til å signere protokollen

LABO velger to som har deltatt på det digitale møtet til å signere protokollen i etterkant av møtet.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Dette informasjonsskrivet er en gjennomgang/oversikt over hva styret har jobbet med foregående år og videre planer for dette år. Det er også generell informasjon om lagets drift og økonomi.

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet viser selskapets inntekter og utgifter samt årsresultat for foregående år. Budsjett for inneværende år fremkommer også.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

Det skal velges representanter til styret. Som oftest er det kun deler av styret som skal velges på nytt, dette for å opprettholde en rullering av styrets sammensetning.

4.1 Valg av leder

Leder velges for 1 eller 2 år.

Styreleder Christer Fekjan valgt for 2 år i 2020, trekker seg som styreleder med virkning fra ordinær GF, og styreleder er derfor på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer

Et styremedlemmer velges for 2 år og et styremedlem velges for 1 år.

Styremedlem Marit Kiste valgt for 1 år i 2020 - på valg.

Styremedlem Jan Hansen valgt for 2 år i 2020 - Flyttet og fratrer - på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år.

Varamedlem Oupa Mapela valgt for et år i 2020- på valg.

Varamedlem Vigdis Brenno valgt for et år i 2020- på valg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Delegat til LABOs generalforsamling vil få innkalling samt saksdokumenter tilsendt pr post. LABOs generalforsamling avholdes ca medio mai måned hvert år.

5. Godtgjørelse til styret

Styret kan motta honorar for den jobben de gjør i vervet. Honoraret bestemmes og utbetales etterskuddsvis.

Styrets innstilling: Styrets innstilling ang. honorar er som følger:
kr 26 000 Christer M. Fekjan (styreleder) kr 1 700 Jan Hansen (styremedlem) kr 5 000 Marit Kiste (styremedlem) kr 1 500 Oupa Mapela (1. vara) kr 1 700 Vigdis Brenno (2. vara)

6. Regler for bruksoverlating/utleie av garasjer

Forslagsstiller: Einar Jansen

Det er pr i dag ikke fastsatt regler for bruksoverlating/utleie av garasjer, noe som er forbløffende med tanke på at LABO ble etablert for 75 år siden, og jeg er tydeligvis den første som ønsker å bruksoverlate garasjen. All tekst i Vedtektene omtaler kun "boligen". Momenter som bør bli belyst er om garasjene, som formelt eies av borettslaget men som enkelte boliger har bruksrett til mot et fast pengebeløp, skal følge samme prinsipp som boligen når det gjelder brukereie, altså at eieren må bruke boligen/garasjen selv. Hvis en andelseier ikke har bil eller førerrett, bør han allikevel ha rett til en garasje? Når det er mangel på garasjer. Vil borettslaget være bedre tjent med et system der garasjer blir leid ut til andelseiere etter behov? Så hvis man ikke lenger har bil vil garasjen umiddelbart bli omfordelt? Og skal bruksoverlating følge samme prinsipp som bolig med forkjøpsrett, at dersom flere er interessert i samme garasje går den foran som har best ansiennitet? Og betyr det at den andelseieren som ønsker å bruksendre garasjen ikke vil ha noen påvirkning? Sett at jeg ønsker å overdra bruksretten av min garasje til nr 64, for å ta et eksempel, vil dette kunne trumfes av ansiennitetsretten? Jurist Janne Kvisvik skriver i mail 27.04.2021 at det pr i dag ikke er regler knyttet til dette, på samme måte som til boligen. Hva om jeg som i dag disponerer garasjen nekter å overdra den til andre enn den jeg selv utpeker? Vil styret da kunne overkjøre mitt ønske, slik man kan ved boligkjøp? Og hva med utleie? Etter reglene kan jeg leie ut min bolig i inntil 3 år, og det eneste kravet er at styret må godkjenne den nye brukeren slik at vi ikke får inn en leier som opptrer til sjenanse for de øvrige beboerne.

Vedtektene bør også presisere nøyaktig hva som menes med "til sjenanse". Kan jeg leie ut den garasjen jeg disponerer for 3 år til en annen andelseier, som allerede er godkjent av styret siden han også er andelseier, eller skal ansiennitetsregelen også gjelde ved utleie?

Begrunnelse: Mer tydelig og enhetlig regelverk.

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtekt:

En andelseier kan selge sin garasje til en annen andelseier som ikke allerede har garasje. Den som selger overtar parkeringsplassen til den som kjøper, slik at alle andeler fortsatt har én tilhørende plass for parkering, enten i garasje eller på merket plass.

Før salg skal selger varsle alle andelseiere som kun har parkeringsplass og oppfordre til å komme med kjøpstilbud ved interesse. Hvis man kommer frem til en avtale om salg, kan øvrige andelseiere som ikke har garasje tre inn i avtalen på tilsvarende vilkår etter ansiennitetsregelen. Andelseiere med lengst ansiennitet i borettslaget har forkjøpsrett. Andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsrett på grunnlag av ansiennitet skal gis frist på minimum 7 dager fra selger har opplyst om pris og øvrige salgsvilkår.

7. Ang. dyrehold i borettslaget

Forslagsstiller: Christer M. Fekjan

Som styrets leder har jeg mottatt flere henvendelser om at løsgående husdyr oppleves som et problem på borettslagets område. Styret 2018-2019 forsøkte å få til en innstramming fremsatt som vedtektsforslag ved generalforsamlingen 2019, men meningen var delte og ingen bestemmelse ble inntatt i vedtektene. Det er derfor styret som pr. d.d. fastsetter reglene for dyrehold. At disse reglene kan endres fra år til år er problematisk fordi det gir lite forutsigbarhet, og det er utfordrende for et styre å sikre likebehandling over tid når styret i prinsippet selv kan endre reglene, selv om man i praksis er nødt til å forholde seg til likebehandlingsprinsippet.

Forslag til vedtak: Påtroppende styre utarbeider forslag til vedtekt om dyrehold som fremsettes senest på neste ordinære generalforsamling.

8. Forvaltning av borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen.

Forslagsstiller: Maria og Christer M. Fekjan

Det er behov for forvaltning av borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen. Trærne gir ly mot vind samt skjerming mot støv fra tilliggende jorder og støy fra Brunlanesveien.

Forslag til vedtak: Borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen skal forvaltes slik at skjerming mot vind, støv og støy ivaretas. Langsomtvoksende trearter skal bevares ved hogst, slik at disse etterhvert utkonkurrerer hurtigvoksende arter. Høyden på trærne holdes på et nivå som gjør at andelseierne kan se deler av åsene, men ikke lavere enn dette. Enkelte trær kan være høyere enn siktlinjen mot åskammene for å ivareta variasjon og spesielt fine trær eller trær av spesiell biologisk eller annen verdi.

9. Forslag til vedtekt - installasjon av varmepumpe

Forslagsstiller: Styret i Tvetenelia Borettslag

Generalforsamlingsvedtak 19.04.2017 sak 6 ber styret utforme forslag til vedtekt for varmepumpe installert av andelseier.

Styrets innstilling: Forslag til vedtekt: Andelseier kan installere varmepumpe. Installasjonen skal være fagmessig utført, og alt vedlikeholdsansvar hviler på andelseieren. Eventuelle lekkasjer og råteskader i.f.m. rørgjennomføringer samt andre forhold som skyldes den installerte varmepumpa, er andelseiers ansvar.

10. Elbil-ladere

Forslagsstiller: Styret i Tvetenelia Borettslag

Generalforsamlingsvedtak 25.05.2018 sak 6 ber styret utrede og innhente pristilbud på installasjon av elbil-ladere.

Andelseiere har rett til å installere elbil-lader til selvkost. Oppgradering av strømtilførsel til garasjene er kostbart.

Styret har ikke innhentet pristilbud av følgende grunner:

- Det er forventet at det kommer en tilskuddsordning som borettslaget kan benytte
- Borettslaget har hatt kostnader til reduksjon av vanntrykk og bytte av varmtvannsberedere som har gjort det økonomisk lite aktuelt å igangsette andre kostnadskrevende tiltak
- Borettslaget har behov for utbedring av verandaer og nedløp fra disse som også er kostnadskrevende

Styret ønsker derfor å bringe saken opp for generalforsamlingen, og stiller følgende alternative forslag:

Forslag til vedtak: Stem "FOR" hvis du ønsker å stemme på forslag til vedtak alt. 1:

Generalforsamlingen ber styret arbeide videre med et pristilbud til ordinær GF 2022 eller før.

Stem "IMOT" hvis du ønsker å stemme på forslag til vedtak alt. 2:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å bestemme om, og eventuelt når, installasjon av elbil-ladere utredes.

Informasjon fra styret for året 2020 Tvetenelia Borettslag

Generelle opplysninger om Tvetenelia Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 32 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 586 281.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Christer Fekjan

Styremedlem, Jan Hansen (avtrådt/flyttet)

Styremedlem, Marit Kiste

Varamedlem, Oupa Mapela (1.vara)

Varamedlem, Vigdis Brenno (2.vara)

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post: leder@tvetenelia.no.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Bytte varmtvannsberedere.
- b) Utbedring/vedlikehold av garasjeporter.
- c) Utbedring/vedlikehold av dører og vinduer.
- d) Økonomi, godkjenning av nye andelseiere og div. adm. oppgaver.
- e) Det er avholdt 2 dugnader.

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

- a) Utbedring/vedlikehold av dører og vinduer.
- b) Utbedring av verandaer og nedløp.
- c) Erosjon / avløp / drenering som skaper hull på lekeplassen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko 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.

Boligomsetning

I 2020 har det blitt omsatt 6 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Andelseier har mulighet til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre i en lengre periode enn dette. Lengre utleie krever styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Labos hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på www.labo.no. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på www.labo.no. Ved spørsmål om forkjøpsrett kan du henvende deg til LABO på mobil 48324186 eller sentralbord 33138500.

"Min Side"

Har du registrert deg på «Min Side»? «Min side», eller «Min ID» som det også kalles, er et sted du må registrere deg for å få informasjon om din bolig og ditt medlemskap. Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. Det vil komme mer og mer informasjon på «Min side» som er publisert enten av borettslaget du bor i eller LABO. «Min side» er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. For å få logget deg på første gang, må du gå inn på www.labo.no, «Min side» og registrer bruker. Følg instruksene videre. Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på "Min Side" senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2021. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital. For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2020 / 22.5. 2021
Styret i Tvetenelia Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	466 169	732 710	466 169	456 005
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 610 328	1 312 067	1 707 000	1 738 000
Tilbakeføring av avskrivninger	6 498	6 498	7 000	7 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 626 990	-1 585 105	-1 655 000	-1 717 000
B. Årets endring disponible midler	-10 164	-266 541	59 000	28 000
C. Disponible midler	456 005	466 169	525 169	484 005

CMA

Resultatregnskap 2020 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 152 000	984 000	1 152 000	1 152 000
Innkrevde lånekostnader		2 375 808	2 375 808	2 376 000	2 369 000
Innkrevde garasjekostnader		18 900	19 500	20 000	20 000
Andre driftsinntekter	1	72 300	0	0	0
Sum inntekter		3 619 008	3 379 308	3 548 000	3 541 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 518	8 432	9 000	10 000
Styrehonorar	3	67 500	59 800	61 000	69 000
Avskrivninger	4	6 498	6 498	7 000	7 000
Revisjonshonorar	5	5 064	4 968	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		74 934	73 482	75 000	76 000
Kontingent LABO / NBBL		12 702	12 636	13 000	13 000
Vedlikehold	6	514 996	444 895	192 000	192 000
Kabel-tv og bredbånd		103 296	103 296	103 000	111 000
Forsikring		143 886	166 387	173 000	221 000
Kommunale avgifter	7	339 519	359 800	372 000	376 000
Energi og strøm		7 785	11 511	10 000	10 000
Andre driftskostnader	8	10 740	36 035	50 000	40 000
Sum kostnader		1 296 436	1 287 739	1 070 000	1 130 000
Driftsresultat		2 322 572	2 091 569	2 478 000	2 411 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 472	18 471	2 000	1 000
Rentekostnader		722 716	797 973	773 000	674 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-712 244	-779 502	-771 000	-673 000
Årsresultat		1 610 328	1 312 067	1 707 000	1 738 000

CMR

Balanse pr 31.12.20 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	44 415 786	44 415 786
Påkostninger	9	356 299	356 299
Andre driftsmidler	4	5 415	11 913
Sum anleggsmidler		44 777 500	44 783 998
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		74 562	70 727
Til gode forsikringsoppgjør		19 545	50 918
Forskuddsbetalte kostnader		121 511	147 007
Andre fordringer		2 976	727
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		392 765	397 106
Sum omløpsmidler		611 358	666 485
SUM EIENDELER		45 388 858	45 450 483

CMB

Balanse pr 31.12.20 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	10	9 881 364	9 881 364
Årets resultat	10	1 610 328	0
Sum opptjent egenkapital		11 495 191	9 884 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	27 688 314	29 315 304
Borettsinnskudd	12	6 050 000	6 050 000
Sum langsiktig gjeld		33 738 314	35 365 304
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 873	0
Leverandørgjeld		125 559	197 575
Påløpte renter		1 066	1 892
Annen kortsiktig gjeld		854	849
Sum kortsiktig gjeld		155 353	200 316
Sum gjeld		33 893 667	35 565 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 388 858	45 450 483
Pantestillelser	13	33 738 314	35 365 304

Larvik, 31.12.2020

Larvik Boligbyggelag

Sted: Larvik, dato: 22.03.2021


Christer Fekjan
Styreleder


Jan Hansen
Styremedlem


Marit Kiste
Styremedlem

CMA

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 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 2020	Regnskap 2019
Skadevernmidler, fra LABO	72 300	0
Sum	72 300	0

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Arbeidsgiveravgift	9 518	8 432
Sum	9 518	8 432

CMF

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 67 500,-.

Note 4 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 489
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 074
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 415
Årets avskrivninger :	6 498
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 5 064,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Vedlikehold innvendig	16 767	0
Vedlikehold VVS	332 309	363 556
Vedlikehold elektro	0	350
Vedlikehold uteanlegg	3 375	35 354
Vedlikehold snekkerarbeid	0	1
Vedlikehold garasjer/parkering	68 971	15 635
Vedlikehold blikkenslager	8 725	0
Vedlikehold drenering	4 849	0
Vedlikehold ventilasjon	50 000	0
Egenandel forsikringsskader	30 000	30 000
Sum	514 996	444 895

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

Note 7 - Kommunale avgifter

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

cmf

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Innkjøp av inventar og utstyr	823	0
Driftsmateriell	90	0
Snørydding/sandstrøing	0	11 997
Hage/plenklipping	544	661
Teknisk rådgivning	1 500	0
Gaver, fradragsberettiget	200	900
Premie sikringsordning	3 107	2 890
Kostnader vedr. styrearbeid	50	0
Generalforsamling	1 200	1 613
Kurs for tillitsvalgte	10	10 580
Bank- og betalingsgebyr	2 971	2 753
Andre gebyrer og driftskostnader	245	4 643
Sum	10 740	36 035

Note 9 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2004
Kostpris	44 415 786
2011 - Skap til kildesortering	94 699
2017 - Lydisolering	261 600
Bokført verdi 31.12	44 772 085

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

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Innskutt andelskapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	9 881 364	8 569 297
+/- Årets resultat	1 610 328	1 312 067
Sum egenkapital pr 31.12	11 495 191	9 884 864

CMF

Note 11 - 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:	1.65 %	2.583 %	2.583 %	1.65 %
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:	3 665 640	9 786 509	14 582 417	1 280 738
Avdrag i perioden:	161 039	741 040	668 645	56 265
Lånesaldo 31.12:	3 504 601	9 045 469	13 913 772	1 224 472
Saldo 5 år frem i tid:	2 573 382	5 041 000	10 300 512	899 114

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	908 104	9 081 040
	12	857 201	10 286 412
	6	852 447	5 114 682
	4	801 544	3 206 176

CMT

Note 12 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
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 13 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 33 738 314,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 44 772 085,-.

CMP

Til generalforsamlingen i Tvetenelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Tvetenelia Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 610 328. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

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

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 modifierer 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.

Larvik, 2. juni 2021
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-06-02 13:47:15Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>