

Innkalling til ordinær generalforsamling Uglevegen Brl

Tidspunkt: Torsdag 23.05.2019 kl: 20:00 Møtested: Grendehuset

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

1.2 Lovlig innkalt

1.3 Godkjenning av dagsorden

2 Valg av møteleder, sekretær og en person til å underskrive protokollen

3 Årsmelding

4 Årsregnskapet

5 Saker fra styret

6 Innkomne saker

6.1 Husordensregler

6.2

7 Eventuell godtgjøring til styret

8 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

9 Valg av delegert/observatør til KOBBLs generalforsamling 2019

Bare andelseiere eller person med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Fremleietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktblankett følger i heftet.

Kongsvinger, 09.05.2019.

For styret i Uglevegen Brl
Vigdis Westheim /s/
Styrets leder

1. Konstituering

På grunnlag av innkalling ble møtet åpnet av styreleder.

1.1 Navnefortegnelse

Opptak av navnefortegnelse over fremmøtte andelseiere og fremleietakere, herunder innlevering og godkjenning av fullmakter.

1.2 Lovlig innkalt

Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Godkjenning av dagsorden

2. Valg av møteleder, sekretær og en person til å underskrive protokollen

Det følger av brl § 7-9 at styrets leder skal lede generalforsamlingen med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger være andelseier.

Valg av møteleder, sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Forslag til vedtak: Møteleder:

Sekretær:

Undertegne protokoll:

3. Årsmelding

Styret fremlegger vedlagte melding for virksomheten i borettslaget for siste periode.

4. Årsregnskapet

Borettslagets styre har behandlet vedlagte årsregnskap.

Forslag til vedtak: Fremlagt regnskap godkjennes.

5. Saker fra styret

Endring av husordensreglenes § 1- som sier:

"Som andelseier/fremleier er det plikt til å delta i fellesdugnader eller annet organisert arbeid i borettslaget". (Samme tekst i gamle og nye husordensregler.)

Man har ingen plikt til å delta på dugnad, og ingen kan pålegges dugnadsarbeid. Ut fra dette har bestemmelsen ingen betydning, og styret foreslår at den fjernes.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglenes § 1 fjernes.

6. Innkomne saker

6.1 Husordensregler

6.2

Forslag til vedtak: D

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Det stemmes over vedtak fra forslagsstillerne.

7. Eventuell godtgjøring til styret

I henhold til vedtektenes punkt 9-4, skal eventuell godtgjøring til styremedlemmer fastsettes av generalforsamlingen. Styremedlemmer har ikke krav på godtgjøring. Generalforsamlingen står fritt med hensyn til om godtgjøring skal gis og i tilfelle hvor stor den bør være. Styremedlemmer bør få rimelig godtgjøring dersom arbeidet er byrdefullt. Det vil være adgang til å vedta at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha godtgjørelse, andre ikke. Den vanlige praksis er å fastsette et bestemt beløp pr år.

Styret for perioden har vært:

Styreleder, Vigdis Westheim, Gaukvegen 25
Styremedlem, Kjersti H. Lundgren, Gaukvegen 30
Styremedlem, Anita Fladmo Larsen, GAUKVEGEN 17
Styremedlem, Per Andresen, GAUKVEGEN 40
Varamedlem, Per Sigmund Fossen, Uglevegen 7
Varamedlem, Audun Wangen, Gaukvegen 23
Varamedlem, Odd Sætereie, Gaukvegen 25

8. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal foretas valg i henhold til vedtektenes punkt 9-4.
Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen.

Medlemmene av styret og varamedlemmer kan gjenvelges.

Dersom styrets leder står på valg, velges denne ved særskilt valg.

Av styrets medlemmer er disse på valg:

Styreleder: Vigdis Westheim
Styremedlem: Per Andresen

Alle varamedlemmer:

Gjenstående ikke på valg:
Styremedlem: Kjersti Lundgren
Styremedlem: Anita Larsen

9. Valg av delegert/observatør til KOBBLs generalforsamling 2019

I henhold til § 4-4 i KOBBLs vedtekter skal andelseierne som er tildelt bolig som tilhører et tilknyttet borettslag, på ordinær generalforsamling i borettslaget velge den som skal møte som delegert/observatør på KOBBLs generalforsamling.

Det skal velges 1 representant m/varamedlem for hvert fylte 200 tall andelseiere i borettslaget/sameiet.

Årsmelding for Uglevegen Brl for året 2018

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:

Uglevegen Brl har sin virksomhet i Kongsvinger kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Eieform / tilknytningsform:

Borettslaget er tilknyttet Kongsvinger og omegns boligbyggelag.

Registrering i offentlige registre:

Borettslaget er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 852421762 og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund.

Om styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Vigdis Westheim, Gaukvegen 25
Styremedlem, Kjersti H. Lundgren, Gaukvegen 30
Styremedlem, Anita Fladmo Larsen, GAUKVEGEN 17
Styremedlem, Per Andresen, GAUKVEGEN 40
Varamedlem, Per Sigmund Fossen, Uglevegen 7
Varamedlem, Audun Wangen, Gaukvegen 23
Varamedlem, Odd Sætereie, Gaukvegen 25

Opplysninger om arbeidsmiljø

Borettslaget hadde pr. 31.12.2018 0 ansatte.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for Uglevegen Brl er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og omegns boligbyggelag AL, Brugata 16, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Borettslagets revisor er revisjonsfirma BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Møtevirksomheten

Forrige generalforsamling ble avholdt 24.05.2018.

I 2018 har styret hatt 10 styremøter hvor i alt 65 protokollførte saker har vært behandlet. 3 av disse sakene har vært saker om godkjenning av nye andelseiere.

Saker som har vært behandlet:

Satt opp nye postkasser i postkassehuset. Fjernet gamle postkasser og postkassestativer.

Fått tillatelse til å opparbeide parkeringsplass på borettslaget tomt i enden av Gaukvegen.

Saker framover:

Fortsette jobben med parkeringsplasser, se på andre mulige steder.

Venter fortsatt på vedlikeholdsplan fra KOBBL. Den vil vise behovet for vedlikehold (purret flere ganger).

Aktiviteter:

Styreleder representerte ved KOBBL`s generalforsamling.

Styret deltok på temadag om bomiljø.

Styret deltok også på temadagen "Ny i styret".

Økonomi

Det vises til borettslagets regnskap for 2018. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettviseende bilde av årets drift, borettslagets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

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.

Disponering av årets resultat

Resultatregnskapet for 2018 viser et overskudd på kr. 800.650,-. som overføres til lagets egenkapital. Etter årets disponering er bokført egenkapital pr. 31.12.2018 kr. 4.937.027,-.

Disponible midler

Pr. 31.12.2018 er borettslagets disponible midler kr. 857.803,-.

Historisk kostpris og regnskapsmessig aktiverte påkostninger bygninger Kostpris 2018

Kostpris 1977	12 141 020
- tidligere års avskrivninger	234 427
Prosjektering balkonger 2005	3 938
Kabel-TV 1990	159 120
Nye dører 1990/1991	139 158
Snøfangere 2003	127 837
Nye vinduer 2001	2 275 362
Utvidelse av balkonger 2007	393 381
Terrasseutbygging 2008	253 124
Brannskillevegger 2011	1 484 130
Brannskillevegger 2012	14 818
<u>Støtte brannskillevegger</u>	<u>- 10 000</u>
<u>Bokført verdi pr 31.12</u>	<u>17. 216.314</u>

Bokført verdi pr. 31.12.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2019

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2019.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2019.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2019.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2019 viser et *resultat*.

Avdrag på lån vil ikke gå frem av budsjettet, men dette er tatt hensyn til i forslag til innkrevde felleskostnader.

Miljø

HMS i Uglevegen Brl; Det foretas kontinuerlig arbeid rundt HMS.

Kongsvinger, 31. desember 2018 / torsdag 23.05.2019.

I styret for Uglevegen Brl

Styreleder: _____

Styremedlem: _____

Styremedlem: _____

Styremedlem: _____

Styremedlem: _____

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2019

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.18	Resultat 31.12.17	Budsjett 31.12.18	Budsjett 31.12.19
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 594 800	2 542 800	2 594 800	2 667 600
Sum inntekter		2 594 800	2 542 800	2 594 800	2 667 600
Driftskostnader					
Andre lønnskostnader	1	0	7 875	0	0
Styrehonorar	1	115 000	110 000	110 000	115 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	12 190	12 495	11 660	12 190
Avskrivninger	9	4 712	4 712	4 712	4 712
Revisjonshonorar	2	8 798	8 826	9 091	9 500
Forretningsførerhonorar		160 786	156 864	160 786	161 570
Kontingent boligbyggelag		15 600	15 600	15 600	15 600
Andre tjenester	4	9 270	9 024	3 000	3 000
Vedlikehold	3	102 357	141 217	141 000	173 500
Kabel-tv		233 873	216 193	222 433	228 672
Forsikring	5	101 645	92 999	101 648	112 252
Kommunale avgifter	6	603 989	595 130	623 050	675 986
Energi, strøm		30 013	29 690	26 000	27 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		22 548	30 169	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		118	1 249	2 000	2 000
Telefon og porto		5 250	5 250	5 250	5 250
Andre driftskostnader	7	25 254	21 737	35 300	35 900
Sum driftskostnader		1 451 402	1 459 029	1 473 530	1 584 132
Driftsresultat		1 143 398	1 083 771	1 121 270	1 083 468
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 004	7 453	17 133	7 892
Rentekostnad		363 752	391 471	354 432	434 304
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-342 748	-384 018	-337 299	-426 412
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		800 650	699 753	783 971	657 056
Overføring til/fra egenkapital		800 650	699 753	0	0

Balanse

	Note	31.12.18	31.12.17
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	70 000	0
Bygninger	8	17 216 314	17 216 314
Garasjer	8	5 097 293	5 097 293
Andre driftsmidler	9	11 781	16 494
Sum anleggsmidler	12	22 395 388	22 330 100
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 672	8 505
Andre fordringer		210 761	193 603
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		876 131	741 016
Sum omløpsmidler		1 096 564	943 124
SUM EIENDELER		23 491 952	23 273 225

Balanse

	Note	31.12.18	31.12.17
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		4 931 827	4 131 177
Sum egenkapital		4 937 027	4 136 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	15 721 364	16 317 583
Borettsinnskudd	10	2 594 800	2 594 800
Sum langsiktig gjeld	12	18 316 164	18 912 383
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 861	15 311
Leverandørgjeld		222 863	207 921
Skyldig off. myndigheter		0	93
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	875
Annen kortsiktig gjeld		1 037	264
Sum kortsiktig gjeld		238 761	224 464
Sum gjeld		18 554 926	19 136 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 491 952	23 273 225

Kongsvinger 31.03.19
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Vigdis Westheim
Styreleder

Per Andresen
Styremedlem

Anita Fladmo Larsen
Styremedlem

Kjersti H. Lundgren
Styremedlem

Disponible midler

	31.12.18	31.12.17
A. Disponible midler 01.01	718 660	591 306
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	800 650	699 753
Tilbakeføring av avskrivning	4 712	4 712
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-596 219	-577 110
Fradrag for gjennomført påkostning	-70 000	0
B. Årets endring disponible midler	139 143	127 355
C. Disponible midler	857 803	718 660
Kortsiktige fordringer	220 433	202 109
Kontanter og bank	876 131	741 016
Omløpsmidler	1 096 564	943 124
- Kortsiktig gjeld	-238 761	-224 464
Disponible midler	857 803	718 660

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslaget og god regnskapsskikk. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert ihht nedbetalingstid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag.

Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.18	31.12.17
5100 Lønn ansatte	0	7 000
5110 Feriepenger	0	875
5330 Styrehonorar	115 000	110 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 190	12 402
5401 Arb.giv.avg. avs. feriepenger	0	93
Sum	127 190	130 370

Det har ikke vært ansatt noen personer i borettslaget.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.18	31.12.17
6700 Revisor	8 798	8 826
Sum	8 798	8 826

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	31.12.18	31.12.17
6601 Vedlikehold bygg innvendig	1 138	398
6602 Vedlikehold vann/avløp	1 379	950
6604 Vedlikehold bygg utvendig	2 384	30 304
6606 Vedlikehold kabel-tv/nettverk/elektrisitet	23 472	8 601
6607 Vedlikehold garasjer	3 725	18 362
6611 Snørydding/strøing	48 802	42 123
6612 Vedlikehold uteareal	21 457	28 480
6630 Vedlikehold forsikringssaker	0	53 463
6631 Erstatning skadeoppgjør	0	-41 463
Sum	102 357	141 217

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 4 - Andre tjenester

	31.12.18	31.12.17
6790 Andre fremmede tjenester	9 270	9 024
Sum	9 270	9 024

Andre fremmede tjenester kr 9.270,- er HMS lisens, adm.godtgjørelse snørydding, skanning fakturaer styreportal, utsendelse ligningsoppgaver til andelseiere og kopiering generalforsamling.

Note 5 - Forsikring

	31.12.18	31.12.17
7500 Forsikringer	97 831	89 185
7520 Premie sikringsfond	3 814	3 814
Sum	101 645	92 999

Note 6 - Kommunale avgifter

	31.12.18	31.12.17
7761 Eiendomsskatt	196 830	160 380
7762 Vannavgift	124 578	141 702
7763 Avløpsavgift	135 161	149 528
7764 Feieavgift	32 500	31 850
7765 Renovasjonsavgift	114 920	111 670
Sum	603 989	595 130

Note 7 - Andre driftskostnader

	31.12.18	31.12.17
6320 Avfallshåndtering	16 439	11 930
7715 Kurs, opplæring, konferanser	0	1 250
7720 Møtekostnader	3 848	4 943
7770 Bankgebyrer	4 966	3 614
Sum	25 254	21 737

Note 8 - Bygninger og tomter

	Bygninger	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 216 314	5 097 293	0
Årets tilgang :	0	0	70 000
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 216 314	5 097 293	70 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 216 314	5 097 293	70 000
Anskaffelsesår :	1977	2006	2018
Antatt levetid i år :			

Kostpris for bygningene i 1977 var kr 12.609.873. Det er i tillegg aktivert kr 4.840.868 i påkostninger - jfr. årsberetningen for spesifikasjon av påkostninger. Etter regnskapsregeler som gjaldt frem til 1989 ble bygninger avskrevet. Akkumulerte avskrivninger er trukket ut med kr 234.427 Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 9 - Anleggsmidler

	Miljøbod	Drenering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	138 647	47 125
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 647	47 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	138 647	35 343
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	11 782
Årets avskrivninger :	0	4 712
Anskaffelsesår :	1999	2011
Antatt levetid i år :	15	10

Note 10 - Borettsinnskudd

	31.12.18	31.12.17
2250 Borettsinnskudd	2 594 800	2 594 800
Sum	-2 594 800	-2 594 800

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering av 2 lån
Lånenummer:	12130426407
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	17 729 570
Lånesaldo 01.01:	16 317 583
Avdrag i perioden:	596 219
Lånesaldo 31.12:	15 721 364
Saldo 5 år frem i tid:	12 579 130

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130426407	52	302 334	15 721 368

Note 12 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 18.316.164,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.18 en bokført verdi på kr 22.395.388.

Resultat og balanse med noter for Uglevegen Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Uglevegen Brl

Styreleder	Vigdis Westheim (sign.)	29.04.2019
Styremedlem	Kjersti H. Lundgren (sign.)	29.04.2019
Styremedlem	Anita Fladmo Larsen (sign.)	29.04.2019
Styremedlem	Per Andresen (sign.)	06.04.2019

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Uglevegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Uglevegen Borettslags årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen 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 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

Kongsvinger, 7. mai 2019
BDO AS



Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

Saker som ønskes behandlet ved Generalforsamling i
Uglevegen borettslag 23.05.19.

- SAK 1. Avstemning om å få tilbake tidligere husordensregler.
SAK 2. Opphev begrensninger om kun ett dyr pr. leilighet.
SAK 3. Bruke skjønn da det gjelder små mobile ulåste gjerder.
SAK 4. Levegger mellom boenhetene bør kunne bestemmes av de det gjelder.

Dette skriv og vedlegg ønskes vedlagt innkalling til Generalforsamlingen.

22/4-2019

Lipmi H. Karsaas

Hanne Værdabakken

Åkege Kypen

Anne Lise Solvang

Gunn Langseth

Olvi Dyrli

Uund D

FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER OG DYREHOLD SKJEMA

Jeg har bodd her i 20 år nå, og har aldri hatt noe å si på verken styret i Borettslaget eller naboene.

Dette er et velfungerende borettslag, med god «Ugleinfo», trivelige dugnader, og det har alltid vært lett å kontakte styret om det har vært noe jeg lurte på.

Slik er det fortsatt - men siden forrige generalforsamling har jeg følt meg rett og slett «bondefanget» av den måten de nye husordensreglene ble lagt fram for avstemning på. Jeg skal innrømme at siden jeg ikke har hatt noe å si på styrets forslag tidligere, så gikk jeg ikke nærmere inn på forslagene til de utvidete reglene før møtet.

Det som først oppbrakte meg var Dyrehold. For meg er f.eks. det å plukke opp bæsje og å ha hunden i bånd - selvfølgeligheter som ansvarlige hundeeiere bare gjør. Og det er ikke noe vanskelig å stemme JA til det.

Men her var en ny regel om at det tillates bare ett dyr pr. leilighet bakt inn i disse selvfølgelighetene. Svarer man da JA til å plukke opp bæsje og ha hunden i bånd, svarer man samtidig JA til kun ett dyr pr. leilighet. Jeg var ikke enig i punktet om kun ett dyr, så jeg stemte NEI, selv om det ble oppfordret fra styret at hvis man er enige i flere av punktene så stemmer man JA.

Jeg stemte allikevel NEI - og stemte da samtidig nei til å plukke opp bæsje og å holde hunden i bånd. Hadde det blitt flertall for NEI hadde borettslaget dermed innført en regel om at man ikke plukker opp bæsje - og lar hundene gå løse innenfor borettslaget.

Jeg mener at slik skal ikke en avstemning foregå. Det skulle vært stemt over kun det nye punktet om antall dyr.

Jeg skrev brev til styret og bad dem om å se på dette på nytt.

Svaret opplevde jeg som svært arrogant, og min klage ble ikke tatt til følge.

Jeg dro ned til KOBBL. Der fikk jeg til råd om å ta dette opp som sak på neste generalforsamling, og også gå gjennom alle de andre endringene det ble stemt over på samme måte.

Det har jeg gjort.

Og jeg har sammenlignet med de gamle husordensreglene. Jeg finner at de «gamle» reglene holder i massevis. De nye går inn på en detaljstyring som om vi skulle være leieboerne til styret. Det er vi ikke. Vi er andelseiere på lik linje med styret.

Jeg synes at denne mappen vi nå har fått er en kjempegod idé - med nyttig informasjon og gode forslag i «Sammen for et bedre bomiljø». Sjekkliste for HMS er også velkomment.

Men - når disse forslag - eller formaninger - blir innfeldt i Husordensregler bakerst i mappa med trusel om oppsigelse blir det noe helt annet. Hadde jeg fått presentert disse når jeg skulle flytte hit hadde jeg rygget.

Tanker om å flytte har for første gang på 20 år kommet til meg. For jeg liker ikke overformynderi. Men jeg ønsker ikke å flytte. Derfor ønsker jeg de «gamle» husordensreglene tilbake, slik at jeg kan fortsette å leve i fred og fordragelighet med mine naboer og styret i borettslaget.

FORSLAG:

1. De gamle husordensreglene tilbake.
2. Opphev begrensningen om kun ett dyr pr. leilighet.

Med vennlig hilsen, Hanne Varildbakken

Hanne Varildbakken

Styret i Ugleveiens borettslag

Jeg har trivdes i alle de 29 årene jeg har bodd i Gaukveien. Naboene er trivelige og mitt inntrykk er at vi respekterer og tar hensyn til hverandre, men det siste året har ting endret seg.

Selvfølgelig må et borettslag ha lover og regler og at styret gjør en god jobb, det tviler jeg ikke på. De har ansvar for driften av borettslaget, men for meg virker det som om styret mener at beboerne er uansvarlige og tar seg uakseptable friheter.

Det er et rolig borettslag og mennesker som bor her er forskjellige, og har ulike syn på mange ting, også hva vi synes er pent og hva som er viktig å ha rundt oss.

Det føles for meg som vi skal formes i en bås og at jeg er leietaker og ikke eier av min boenhet. Vi er alle eiere og ansvarlige. Trivsel og gjensidig respekt er meget viktig å ha

De nye husordensreglene og Ugleinfoen er blitt mer et skriv med formaninger enn informasjon.

Jeg ønsker de gamle husordensregler tilbake. Den sier det meste i tillegg til vedtektene.

Ser at 2 i styret er på valg i år, både leder og nestleder.
Er det ikke en fordel at de ikke står på valg samtidig?

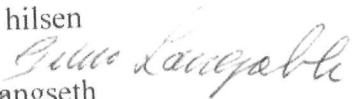
Vara ser jeg i vedtektene velges for 1 år. Da kommer det kanskje nye navn der?
Angående valgkomiteen, er de på valg? Der har det vært lite endringer, og lite valgmuligheter til å velge.

Jeg går ut fra at valgkomiteen jobber selvstendig, og etterpå melder de nye navnene til styret.
Både i Styret og valgkomite ser jeg som en fordel at det roteres i til tider
Mine forslag er:

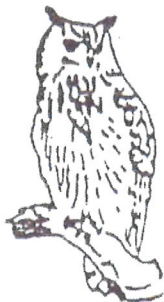
De gamle husordensregler tilbake

Vennlig hilsen

Gunn Langseth



Kongsvinger 22.4.2019



HUSORDENSREGLER

Uglevegen Borettslag A/L

1.
Som andelseier/fremleier er det plikt til å delta i fellesdugnader eller annet organisert arbeid i borettslaget.
2.
Alle ombygginger, nybygg eller annet som endrer fasade eller utearealets bruksområde - skal foreholdes og godkjennes av styret.
3.
En skal unngå generende støy i leilighetene i tidsrommet kl.2300 og 0600. Musikkanlegg og musikkinstrumenter må brukes med omtanke, slik at øvrige beboere ikke unødig forstyrres. Ved festligheter som medfører støy/musikk utover angitt tidsrom - skal nabovarsel gis.
4.
Bilkjøring i vegene skal begrenses til nødvendig kjøring for av- og pålessing. Parkering er bare tillatt på parkeringsplassen/garasjeanlegg.
5.
Hund skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. Eieren plikter å fjerne dyrets ekskrementer, samtidig sørge for at dyrene holdes unna barnas lekeplasser og naboens hage. Alt dyrehold skal innberettes til styret.
6.
I tillegg til det som er nevnt i reglene, må beboerne generelt unngå å foreta seg noe som åpenbart er til sjenanse/ulempe for fellesskapet eller for de enkelte naboene. Det henvises også forøvrig til "Vedtekter for Uglevegen borettslag A/L " og "Ordinær husleiekontrakt".
7.
Brudd på ordensreglene vil bli betraktet som mislighold, jfr.husleiekontraktens pkt. 12.2, og KAN medføre oppsigelse.

EKSTRA VEDLEGG

I etterkant av innlevering av sakene innen fristen 23/4 har jeg hatt besøk av styreleder, som helt korrekt påpekte og ønsket en utdypning av punktene vi vil ha behandlet, slik at det ikke skal bli noe misforståelser.

SITUASJON A

SAK 1

Avstemning om å få tilbake de tidligere husordensregler pkt. 1, 3, 5, 6 og 7, og avstemning om tillegg til pkt. 2 og 4. (se vedlegg 3)

Forslag til vedtak:

JA til tidligere husordensregler pkt. 1, 3, 5, 6 og 7.

SAK 2

Oppheving av begrensning på antall dyr. Dette vil automatisk falle bort dersom det blir JA til de tidligere husordensreglene, idet disse ikke omhandler begrensninger. Begrensning på antall dyr vil da også bli fjernet i registreringsskjemaet for dyrehold, og andre steder i informasjonsmappen.

SAK 3 og 4

Tillegg til pkt. 2.

«Små flyttbare og ulåste gjerder for kjæledyr som går løse innenfor gjerdet er tillatt. Det forutsetter at eier holder oppsyn med dyra slik at de ikke er til sjenanse, med f.eks vedvarende bjeffing. Levegger mellom boenhetene avtales mellom de det gjelder. Ved uenighet skal det foreholdes styret.»

Forslag til vedtak med tillegg i pkt. 2:

2.

Alle ombygginger, nybygg eller annet som endrer fasade eller utearealets bruksområde - skal foreholdes og godkjennes av styret. Små flyttbare og ulåste gjerder for kjæledyr som går løse innenfor gjerdet er tillatt. Det forutsetter at eier holder oppsyn med dyra slik at de ikke er til sjenanse, med f.eks vedvarende bjeffing. Levegger mellom boenhetene avtales mellom de det gjelder. Ved uenighet skal det foreholdes styret.

SAK 5

Tillegg til pkt.4.

«Unntaksvis er det tillatt å parkere foran huset når man har lesset varer og skal ut igjen etter en tid, istedet for å kjøre opp og ned flere ganger.

Inntil god ladeløsning for el-biler er etablert i borettslaget, kan det etter søknad til styret og godkjennelse tillates godkjent ladeløsning foran inngangen til egen leilighet, som belaster egen strømmåler. Forutsetning: Bilen skal parkeres minst 30 cm utenfor vegkanten.

Inntil det er opparbeidet flere parkeringsplasser, gis det etter søknad til styret og godkjennelse, tillatelse til å parkere ved egen inngang for husstander med to biler. 30 cm utenfor vegkanten. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, hengere eller avskiltet kjøretøy på borettslagets område lengre enn ett døgn på hverdag, og over en helg. Utover det må det søkes til styret.»

Forslag til vedtak med tillegg i pkt.4:

Bilkjøring i vegene skal begrenses til nødvendig kjøring for av- og pålessing. Parkering er bare tillatt på parkeringsplassen/garasjeanlegg.

Unntaksvis er det tillatt å parkere foran huset når man har lesset varer og skal ut igjen etter en tid, istedet for å kjøre opp og ned flere ganger.

Inntil god ladeløsning for el-biler er etablert i borettslaget, kan det etter søknad til styret og godkjenning tillates godkjent ladeløsning foran inngangen til egen leilighet, som belaster egen strømmåler. Forutsetning: Bilen skal parkeres minst 30 cm utenfor vegkanten.

Inntil det er opparbeidet flere parkeringsplasser, gis det etter søknad til styret og godkjenning, tillatelse til å parkere ved egen inngang for husstander med to biler. 30 cm utenfor vegkanten.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, hengere eller avskiltet kjøretøy på borettslagets område lengre enn ett døgn på hverdag, og over en helg. Utover det må det søkes til styret.

Dersom **SAK 1** blir vedtatt med JA til de tidligere husordensreglene pkt. 1, 3, 5, 6 og 7, kan vi fokusere på SITUASJON 1 og stemme over tilleggene til pkt. 2 og 4.

Vi kan da se helt bort fra SITUASJON B (neste side).

Oppfordrer så mange som mulig av beboerne i Uglevegen Borettslag å møte på generalforsamlingen 23/5, for å stemme over hva slags husordensregler vi vil ha i borettslaget.

Minner også om at hvis du ikke kan møte, så kan du gi fullmakt til en som skal.

28/4-2019

Hanne Varildbakken

Hanne Varildbakken

SITUASJON B

Dersom **SAK 1** ikke blir vedtatt, har vi en annen situasjon.

Ifølge styreleder må vi da omformulere/endre punktene i de reglene som ble vedtatt i fjor, og stemme over hvert av de mange nye punktene som flere av oss har reagert negativt på.

Jeg har her forenklet det ved å begrunne hvorfor vi vil ha vekk mange av de nye punktene, og skrevet forslag til nye vedtak med endringer.

Siden alle har fått mappe med de husordensreglene som ble vedtatt i fjor, henviser jeg til den med de punktene som ønskes endret.

2. (Viser til husordensreglene bakerst i mappen)

Grunn til ønsket endring:

Alt etter den første setningen er en unødvendig detaljstyring og umyndiggjøring.

Forslag til vedtak med endring av pkt 2.

- Alle beboere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

3. (Viser til husordensreglene bakerst i mappen)

Grunn til ønsket endring:

Små flyttbare og ulåste inngjerdinger for smådyr bør være tillatt forutsatt at eier holder oppsyn med dyra. Levegger av ulike slag som ikke stenger helt for gjennomgang må kunne avtales mellom de det gjelder. Uklart og forvirrende om «annen avstengning»,» borettslaget selv» og «borettslagets fargevalg». Hva da med f.eks terrassegulv, plattinger, levegger og utemøbler av tre. Har forøvrig som jeg har sett ikke forekommet at noen har malt sin boenhet i en annen farge.

Forslag til vedtak med endring av pkt 3.

- Alle ombygginger, nybygg eller annet som endrer fasade eller utearealets bruksområde - skal foreholdes og godkjennes av styret.
- Små flyttbare og ulåste inngjerdinger der smådyr går løse er tillatt etter søknad og godkjenning fra styret. Det forutsettes at eier holder oppsyn med dyra.
- Levegger mellom boenhetene avtales mellom de det gjelder. Ved uenighet skal det foreholdes styret.

5. (Viser til husordensreglene bakerst i mappen)

Grunn til ønsket endring:

Alt for mye formaninger, unødvendigheter, gjentakelser og overformynderi fra styret.

Forslag til vedtak med endring av pkt.5

- Bilkjøring i vegene skal begrenses til nødvendig kjøring for av- og pålessing. Parkering er bare

tillatt på parkeringsplassen/garasjeanlegget.

- Unntaksvis er det tillatt å parkere foran huset når man har lesset varer og skal ut igjen etter en tid, istedet for å kjøre opp og ned flere ganger.
- Inntil god ladeløsning for el-biler er etablert i borettslaget, kan det etter søknad til styret og godkjenning tillates godkjent ladeløsning foran inngangen til egen leilighet, som belaster egen strømmåler. Forutsetning: Bilen skal parkeres minst 30 cm utenfor vegkanten.
- Inntil det er opparbeidet flere parkeringsplasser, gis det etter søknad til styret og godkjenning, tillatelse til å parkere ved egen inngang for husstander med to biler. 30 cm utenfor vegkanten.
- Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, hengere eller avskiltet kjøretøy på borettslagets område lengre enn ett døgn på hverdag, og over en helg. Utover det må det søkes til styret.

6. (Viser til husordensreglene bakerst i mappen)

Grunn til ønsket endring:

Begrensning til ett dyr pr. husstand er en inngripen i privatlivet som vil føre til flere negative konsekvenser. De som i dag har flere dyr vil kjenne på at de hele tiden gjør noe galt eller at dyrene ikke er velkomne. De som har ett dyr og ønsker ett til, må tenke på å flytte. Det kan også bli vanskeligere å selge leilighetene fordi det utelukker interesserte kjøpere med to eller flere dyr. Hvis noen skulle opparbeide seg 30 katter så får man heller snakke med vedkommende istedet for å straffe alle.

Katter skal ifølge veterinærer IKKE ha på halsbånd. Og det blir umulig å følge etter katten for å plukke opp ekskrementer. Igjen vil katteeiere kjenne på at de gjør noe galt eller ikke godt nok, når dette er nedfelt i husordensreglene med trussel om oppsigelse. Et evt. krav om fjerning av dyr er brutalt og tyder på et lite dyrevennlig borettslag.

Forslag til vedtak med endring av pkt. 6:

- Hund skal holdes i bånd, evt chip, innenfor borettslagets område. Unntaksvis små ulåste og flyttbare inngjerdinger under oppsyn. Eieren plikter å fjerne hundens ekskrementer, og sørge for at smådyr holdes unna lekeplassen.
- Alt dyrehold skal innberettes styret via registreringsskjemaet.

7. (viser til husordensreglene bakerst i mappen)

Grunn til ønsket endring:

Unødvendig formanende.

Forslag til vedtak med endring av pkt.7:

Det vises forøvrig til «Vedtekter for Ugleveien borettslag» og «Ordinær husleiekontrakt».

Kongsvinger 7/4-2019

Til styret i vgl. vgl. Borettslag.

Vi vil ha tilbake de gamle reglene
som var for, ang. elpr. hold og
elregning.

Vennlig hilsen

Anne Lise og Per Martin
Solvang

Gullveien 15.

**Forslag til endringer av husordensregler til GF i Uglevegen borettslag mai 2019
fra Per Andresen, Gaukvegen 40**

Endringer fra tidligere tekst er understreket.

Opprinnelig tekst:

3.

- Alle ombygninger, nybygg eller annet som endrer fasade eller utearealets bruksområde, skal foreholdes og godkjennes av styret.
- Gjerde/stakitt eller annen avstengning skal ikke forekomme, bortsett fra det som borettslaget selv setter opp (for eksempel gjerde mot lekeplass).
- All beising og utvendig maling skal følge borettslagets fargevalg.

Ny foreslått tekst:

3.

- Alle ombygninger, nybygg eller annet som endrer fasade eller utearealets bruksområde, skal foreholdes og godkjennes av styret innen arbeid påbegynnes.
- Eventuelle gjerder/stakitt behandles som objekter nevnt over. De skal være lave og følge det utseende, eller noenlunde samme, som gjerder satt opp av borettslaget.
- Gjerder/stakitt må ikke hindre den frie tilgang til arealer som beskrevet i pkt. 2 avsnitt 6.
- Levegger mellom eiendommer kan settes opp med felles enighet mellom aktuelle andelseiere. Om det ikke oppnås enighet skal saken forelegges styret som beslutter løsning.
- All beising og utvendig maling, inklusive gjerder og stakitt, skal følge borettslagets fargevalg.

Opprinnelig tekst

6.

- Ved anskaffelse av dyr må registreringsskjema fylles ut og leveres styret. Det tillates ett dyr pr. leilighet.
- Alle dyr skal være merket med halsbånd slik at eier kan kontaktes.
- Hund skal holdes i bånd på en slik måte at den ikke skremmer, sjenerer eller plager andre.
- Eier plikter å ta opp ekskrementer som dyrene etterlater seg. Eier av smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg eller etterlater ekskrementer på barnas lekeplasser og/eller i sandkasser.
- Gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne føre til krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

Ny foreslått tekst:

6.

- Ved anskaffelse av dyr må registreringsskjema fylles ut og leveres styret. Det tillates to dyr pr. leilighet. Reglene i registreringsskjema er å anse som del av husordensreglene.
- Alle dyr skal være merket med halsbånd slik at eier kan kontaktes.
- Hund skal holdes i bånd på en slik måte at den ikke skremmer, sjenerer eller plager andre.
- Eier plikter å ta opp ekskrementer som dyrene etterlater seg. Eier av smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg eller etterlater ekskrementer på barnas lekeplasser og/eller i sandkasser.
- Gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne føre til krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

Fullmakt

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Selskapets navn:

Eierens underskrift: _____

Dato: _____