

Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2016



Innledning.

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 1.1. til 31.12. Allikevel er det en del ting som er tatt opp i perioden som kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen 2017. For kontinuitetens skyld så vil slike elementer bli å finne i denne årsberetningen.

I Beliggenhet og virksomhet

B/L Rosenli ligger i Stavanger kommune og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig og drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

II HMS

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget har et ansvar for arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette ansvar er i ”Internkontrollforskriften” pålagt alle som har ansatte i arbeid og/eller har ansvar for bygning med fellesanlegg som omfattes av brannloven og lignende. Et stort tema ligger i kortene: **Balansert ventilasjon**. Det går på både helse og miljø. Dette er en stor og kostbar sak som vil bli votert over på denne generalforsamlingen. En « Informasjon til beboerne», et tillegg til denne årsrapporten, er sendt ut til alle på forhånd og gjentas ikke her.

Borettslaget arbeider systematisk med HMS-arbeid for å forebygge skader, ulykker, uønskede hendelser, og skape et trygt og godt bomiljø. Styreleder sammen med vaktmester Arnt Flønes, følger opp HMS planen for borettslaget.

Vi har fokus på miljøvern, og i den forbindelse må vi dokumentere hvor mye søppel vi sender til gjenvinning. Vi kildesorterer: papir/papp, plast, bioavfall, glass og metall, spesialavfall og restavfall. Styret ser at vår virksomhet har vært og er forenlig med formålet til Miljøfyrtårn bevegelsen, selv om vi ikke lenger er medlem.

Ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap. Styret er meget opptatt av miljøet og har også i denne perioden brukt midler på å gjøre våre grøntområder mer attraktive. Vi arbeider kontinuerlig med beplantningen og har fått hjelp av beboere som fungerer som rådgivere for styret, en ordning vi er svært fornøyde med.

Vi støtter prosjektet Aktivitetsdag i Emmaus området, et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og beboerne rundt Emmaus. Det er satt opp toalett mellom Emmausbukten og sykehjemmet samt at dammen utenfor sykehjemmet er ferdig opparbeidet som en permanent løsning. Lekeplassen ble ferdigstillet i 2015. Alt i alt en vesentlig oppgradering av vårt nærområde, en prosess vi i styret har vært en del av.

Bomiljø

En får ikke et godt bomiljø uten godt naboskap. Vi bor tett innpå hverandre og det er derfor viktig at samspillet mellom beboerne er godt, vi vet godt at det skal lite til for å ødelegge mye. Det har ikke vært flere klager enn vanlig i perioden. Styreleders initiativ overfor kommunen når det gjelder nye beboere i kommunale leiligheter har vist seg vellykket og fortsetter.

Videokameraer har kommet til nytte som forutsatt, spesielt i en sak hvor en moped ble stjålet.

Ordnningen med at bråkmaker selv må bekoste utrykning fra NOKAS, p.t. ca. kr. 1200.- per utrykning, har vist seg vellykket, men følgende enkle regel må følges: **Den som sjeneres av bråk, må selv kontakte bråkmaker.** Dersom du tror at slik inngripen kan sette deg i fare, så tar du heller neste skritt, som er å ringe Bomiljøvakt NOKAS på 95194020 og deretter evt. til politiet. Det er viktig at ditt navn kommer på utrykningsrapporten. Det forblir konfidensielt. Du vil ikke bli belastet noe som helst for å ringe NOKAS.

Vi har nå 2 el.biler hos oss. 4 plasser med lademuligheter er etablert ved kortveggen til Digranesveien 9 og ytterligere to plasser er øremerket og vil bli opparbeidet når behovet melder seg. Plassene er faste, og ikke tilgjengelige for andre. Etablering og fast avgift for første året er kr. 2 500,-. Deretter har det til nå, vært en avgift på kr. 1 500,-/år. Det monteres nå strømmålere i våre ladestasjoner slik at reelt forbruk kan belastes brukeren. Det er tre ladbare hybridbiler som lades i carport etter spesielle retningslinjer som fremgår av tillegget til ordensreglene.

Vi minner om selvstyrereglene som gjelder. Hver etasje eller oppgang bestemmer selv hvordan de vil ha det og må selv sørge for å ha det ryddig i fellesrom. Dessverre så oppdager vi stadig hensettelse av ting som kan hindre fri ferdsel i fellesområder dersom det skulle bli nødvendig å evakuere blokkene i en nødsituasjon; f.eks. i mørke. Styret har nå lister over beboere som trenger assistanse i en nødsituasjon. Listene er tilgjengelig for brannvesenet. Et større sykkeloppryddingsprosjekt startet våren 2016, men stoppet opp på grunn av mangel på kapasitet i styret.

Klimamessige utfordringer

Vi ser alle at klimaet endrer karakter. Det blir våtere, villere og varmere. Fremherskende vindretning har snudd nær 180 grader og skapt nye problemer. Vi gjør hva vi kan for å hindre vanninntrenging og ser at diverse tiltak synes å fungere. Det er dessverre ikke nok, og vi ser økende antall vannskader grunnet vanninntrenging. Styret bestemte i 2016 at nær sagt alle tilgjengelige midler blir brukt for å hindre vanninntrenging samt å reparere



skader. Vi har vært i dialog med andre borettslag som opplever det samme. Styret mener vi er på rett kurs for å sikre verdiene våre.

Elektroniske medier

Styret inngikk i 2015 en 3-års kontrakt med Canal Digital om videreføring av gjeldende avtale med den vesentlige modifikasjon at vi ønsket bredbånd og TV basert på fiberoptiske kabler. Dette var en anbudsprosess, også sett i sammenheng med internett. Vi inngikk samtidig kontrakt med Rønning Elektro om å få et kabelsystem som kan benyttes av en hvilken som helst fremtidig leverandør av disse tjenestene.

Styret ønsker e-post adresse til alle beboere. Send din til vaktmester@rosenli.no dersom du ikke alt har gjort det. Formålet er at vi på sikt ønsker å sende ut informasjon til beboerne per e-post.

Delingsøkonomi

For noen den nye mantraen, men ikke for styret. Vi ser på Airbnb, HomeAway og andre utleieformidlere som særdeles krevende å forholde seg til. Styret innretter seg etter Borettslagsloven med hensyn til styrets godkjenning av leietakere, samt oversikt over total fremleietid for hver andelshaver som er tre år. Dette er behørig tilkjenning i «Informasjon til beboerne».

Parkering

Vi har per d.d. ganske høyt belegg på plassene, men det er ikke plass til mer enn ytterligere en bil av den større typen.

Edlandshuset

Inntektene fra festlokalet og utleierommene er på kr. 68 270,-. Inntektene fra Norgesbuss for bruk av toaletter er på kr. 36 000,-, totalt kr. 104 270,-. I tillegg har vi leieinntekter fra to leiligheter på kr. 130 884,-. Faste driftsutgifter er kr. 36 000,-. **Nettoinntekt kr. 199 154,-.** Linn Elin Flønes er utleieansvarlig og står for alt renhold.

Styret mener at lokalene har et betydelig potensiale, og vi annonserer i Storhaug Avis og på web`en. En egen månedsoversikt over ledige datoer fungerer godt og gjør det enkelt å booke.

For beboere	For andre leietakere
Første etasje kr. 990,-	Første etasje kr. 3 500,-
Kjeller kr. 750,-	Kjeller kr. 2 500,-
Begge etasjer kr. 1 500,-	Begge etasjer kr 4 000,-

I tillegg kan en leie videoprojektor.

Styret vurderer satsene fortløpende basert på belegg og behov, for eksempel for timeleie. Styret er årvåkne overfor husets tilstand. Etter omfattende renovering i perioden, har vi observert skader i husets takkonstruksjon. Takkonstruksjonen ble gjennomgått i samarbeid med Multiconsult, og vi fant at det holder i ytterligere minst 5 år uten tiltak.

Styret ønsker innspill fra beboerne når det gjelder bruken av Edlandshuset. Vi har per d.d. Bingo og bridge.



Brannforebyggende tiltak

Dersom B/L Rosenli blir belastet for utrykninger til falske alarmer, vil styret sende faktura til den som forårsaker alarmen. Slike alarmer har vi erfart kan være lufting av røyk fra stekeovn ut til gangen. Alle leiligheter skal ha 6kg brannslukker og brannteppe. Sprayboks med brannhemmende middel erstatter ikke disse. Neste brannøvelse blir i 2020.

Forholdet til våre omgivelser

Plan 2266, altså utbygging av nabotomten, Emmaustunet og barnehagen er ferdigstillet. Plan 2431P, detaljregulering for Tinnfabrikken, er snart ferdig. Det betyr tilrettelegging av servicerettet næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor) boliger, offentlig og privat service, sykehjem, idrettsanlegg med tilhørende uteområder, torg, leke- og oppholdsarealer og, kanskje, brannstasjon. Innholdet i planen har vært under stadig endring. Styret har anført overfor kommunen at vi er bekymret vedr. fremmedparkering hos oss, og at infrastruktur som gater ikke er dimensjonerte for den trafikkøkningen vi ser.

Styret støtter aktiviteter igangsatt av velforeninger og lokale initiativtakere i området, for å fremme trivsel, spesielt for barn og unge.

Forholdet til kommunen

Vi har et godt forhold til kommunen. Våre innspill i forbindelse med opparbeidingen av friområdet mot Emmausstranden har blitt hørt og iverksatt. Styreleder fortsetter med å ønske nye kommunale beboere personlig velkommen, gjerne sammen med vaktmester. Parkering nær bussholdeplassen er et problem. Vi er i dialog med Stavanger Parkering vedr. dette.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har vaktmester ansatt på heltid og ansetter hver sommer vikar for ham.

Vi følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret vektlegger også et godt arbeidsmiljø for den/de ansatte. Styret besluttet i desember å gi vaktmester kr. 10 000,- i årsbonus for særdeles godt arbeide i 2016. Etter forhandlinger gikk vi over fra en ytelses- til en innskuddsbasert pensjonsordning for vaktmester. Denne er plassert hos Gjensidige etter en anbudsprosess. BATE frasa seg ansvaret for å forhandle lokalt med vaktmesters fagforeing. Det førte til at vi måtte melde oss inn i en arbeidsgiverforening.

Kravet til kildesortering stilt av kommunen er 60%.

	2014	2015	2016
Sum totale avfallsmengder (kategori A + kategori B)	168.700	179.000	170.500
Kildesorterings-prosent (kategori A / totale avfallsmengder) * 100	79,8%	78,5%	78,6%
Gjenvinnings-prosent (sum alle M og E / totale avfallsmengder) * 100	100%	100%	100%



Internkontroll

Varsling av tiltak, som f.eks. månedlig kontroll av lekeklass og lekeapparater, ligger forankret i vår HMS håndbok.

III Tillitsvalgte

Den 24. april ble det meddelt at styremedlem Tom Gundersen ønsket å fratre grunnet høyt arbeidspress i jobben som leder av asylmottak i Sandnes. Styret besluttet å fortsette med 4 medlemmer og ble reorganisert ved at Morten Tinnesand rykket opp som styremedlem.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. Spesielle likestillingsfremmende tiltak er ikke iverksatt, men valgkomiteen er blitt oppfordret til å arbeide aktivt for å rekruttere kvinner til styret.

Styret, med endringene nevnt over, har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Per Gram	Digranesveien 27	2016
Styremedlem	Ranveig Egenes	Digranesveien 13	2016
Styremedlem	Tom Gundersen	Rosenli 17	2016 for ett år
Varamedlem	Morten Tinnesand	Rosenli 15	2016
Varamedlem	Erlend Bruvik	Rosenli 17	2016

IV Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 31 saker. Leder, styret og vaktmester hadde møte med:

- Multiconsult – Flere møter
- BATE
- Rønning
- Styreleder har deltatt på til sammen 11 møter utenom styremøtene
- Boligseminar i regi av Huseiernes Landsforbund

Informasjon

Utover den formelle delen knyttet til generalforsamling, arbeider styret og vaktmester med å skape god kommunikasjon med beboerne hele året. Til dette bruket har styret benyttet månedlig oppdatering via et brevark i postkassen. Den informasjonen er også å finne på våre hjemmesider: www.rosenli.no. Samle gjerne informasjonen i en egen perm for fremtidig referanse og la den følge leiligheten ved eiendomsoverdragelse.

Styret vil fokusere på å bli enda bedre til å bruke alle informasjonskanalene for å sikre god informasjon. Dette gjelder også bruken av våre hjemmesider.

Arrangement

Det har vært avholdt en felles dugnad i mai for å rydde uterområdene i borettslaget. Det er særdeles gledelig å se at fremmøtet fortsatt er veldig godt. Styret har rett til å innkreve økonomisk støtte til dugnaden fra de som ikke deltar. Vi har valgt å ikke legge oss på en slik linje, men fremmer i stedet viktigheten av å dra lasset sammen til trivselens og trygghetens fremme! Og så er Bingoen tilbake! Bridge har vi også.

Styret vil arbeide for å beholde det gode miljøet både for beboere og ansatte. Flere sosiale tiltak og engasjement ønskes velkommen, og styret håper mange ønsker å bidra og å benytte det flotte Edlandshuset vi har, og som har vist seg å fungere meget godt.

Styret avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer og beboere som har hatt et særskilt ansvar for aktiviteter i borettslaget. Tilstelningen ble holdt på Basil & Co. i desember.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold - oppgradering

I tillegg til generelt vedlikehold og pågående oppussing har det blitt utført følgende vedlikeholdsprosjekter i 2016:

- Renovering av terrasser i Digranesveien med lekkasjer – Kontinuerlig arbeid
- Montering av beslag på innsiden av skråveggene i Digranesveien. Påbegynt 2015.
- Reparasjon av skyvedører i Digranesveien – Foregår kontinuerlig
- Reparasjon av skader på parkeringsplassen, nye trær plantet og asfaltering er utført
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Nye rustfrie ladestasjoner lokalt produsert og montert av vaktmester
- Styret har bestemt at blandeventil på vv bereder av en viss type og årgang skal skiftes. Prosjektet fortsetter inn i 2017 og ellers når det trengs.

V. Styrets planer

Det vil også bli satset på ytre vedlikehold og på forbedring av fysisk og sosialt miljø i borettslaget, og følgende saker vil få ekstra fokus.:

- *Oppsetting av gjerde sør for lavblokkene når arbeidet på nabotomten er ferdig. Dette prosjektet er stillet i bero inntil videre fordi gjerde kan komme i konflikt med rådyrenes ferdsel over vårt område. Rådyrstammen ser dessverre ut til å være vesentlig redusert.*
- *Reparasjon/utbedring og forebygging av vannskader . Et omfattende prosjekt som ferdigstilles i neste periode håper vi.*
- *Balansert ventilasjon – Omtalt i egen utsendelse*
- *Vurdering av alternative energikilder, bl.a. solstrøm*



Ellers vil styret fortsette å ha et tett samarbeid med beboere, ansatt, leverandører, styret i Emmaustunet og arbeide langsiktig for å sørge for en god og forsvarlig drift av borettslaget.

Vaktselskap

Erfaringen med NOKAS har vært varierende. Vi har hatt to møter med dem for å tydeliggjøre innholdet i kontrakten. Vi innhentet også tilbud fra Securitas. Etter vurdering av tilbudene, har styret inngått en forlenget avtale med NOKAS til redusert pris, men med samme innhold. Kontrakten ble signert i 2017.

Elektrisk energi.

Storinnkjøpsavtalen fra 2009 ble i 2016 forlenget frem til 2018 da vi antar at digitale strømmålere gir hver enkelt anledning til å finne egen leverandør. Da vil styret søke råd hos generalforsamlingen.

Styret er glad over å registrere at Bate har fungert som storinnkjøper innen dette markedet. Digitale strømmålere er vedtatt innført av Olje- og energidepartementet. Omkostningene for installasjonen blir til 7. og sist lempet over på forbrukerne.

VI Borettslagets drift og økonomi

Justering av fellesutgiftene

Etter gjennomgang av våre forespeilede utgifter og justering etter konsumprisindeksen, bestemte styret å ikke øke fellesutgiftene. Reserve i egenkapital anbefalt av NBBL på kr. 15 000,- per boenhet er oppfylt med god margin ved utgangen av perioden, men det kan være at vi må tære på reservene i 2017 på grunn av ekstraordinære vanntiltak. Det vil holdes godt øye med slik at reservene kan bygges opp igjen.

Styrets altoverskyggende ansvar er å finne i Borettslagsloven § 5-17 (1), borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

Våre juridiske rådgivere er BATE og adv. Haver.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 265 boenheter og tre utleieleiligheter (2 i Edlandshuset og 1 i Rosenli 15).

Etter flere års uheldig skadestatistikk, snudde Rosenli trenden i 2005. Styret arbeider fortsatt med flere forebyggende tiltak som vil bedre statistikken ytterligere.

Siste vannsjekk ble utført i 2013.

Totalt var det 4 forsikringssaker som har kommet til utbetaling i 2016 mot 7 saker i 2015. Innbetalt premie er vesentlig høyere enn utbetalingene: Innbetalt premie 2016: 524 896,- som er adskillig høyere enn i 2015.

Fastsatt erstatning er kr. 154 595,-. Borettslaget har ikke lov å være selvassurandør.

Styret gjør det vi kan for å redusere vannskader.

Skadene i 2016 hadde varierte årsaker. Vanninntrenging er altså vårt desidert største problem, et forhold som er under kontinuerlig overvåking og gjenstand for tiltak.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Skade dato	Produktorisiko / Bransje	Grunndekning/ Tekstkode	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)	Avsatt beløp	Egen-andel
16.01.2017	Bygning	Heldekning	Vann	85000	0	85000	.
15.01.2017	Bygning	Heldekning	Vann	150000	0	150000	.
15.01.2017	Bygning	Heldekning	Avbrudd	34000	34000	0	.
01.01.2017	Bygning	Heldekning	Vann	68867	-6000	74867	.
17.10.2016	Bygning	Heldekning	Vann	44000	42573	1427	.
01.09.2016	Bygning	Heldekning	Vann	50000	0	50000	.
19.08.2016	Bygning	Heldekning	Brann	21340	21340	0	.
30.07.2016	Bygning	Heldekning	Vann	39255	39255	0	.
05.04.2016	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	0	0	0	.
07.09.2015	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	0	0	0	.
28.08.2015	Bygning	Heldekning	Vann	66527	66527	0	.
11.07.2015	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	90823	90823	0	.
11.07.2015	Bygning	Heldekning	Avbrudd	24000	24000	0	.
13.04.2015	Bygning	Heldekning	Vann	107133	107133	0	.
28.03.2015	Bygning	Naturskade	Storm	18805	18805	0	.
11.02.2015	Bygning	Rettshjelp	Rettshjelp	49941	49941	0	.
26.12.2014	Bygning	Heldekning	Vann	254639	254639	0	.
26.12.2014	Bygning	Heldekning	Avbrudd	0	0	0	.
03.11.2014	Bygning	Heldekning	Vann	45188	45188	0	.
26.08.2014	Bygning	Heldekning	Vann	83801	83801	0	.
10.06.2014	Bygning	Heldekning	Vann	94772	94772	0	.
31.05.2014	Bygning	Heldekning	Vann	45395	45395	0	.
09.03.2014	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	0	0	0	.
12.12.2013	Bygning	Naturskade	Storm	304981	304981	0	.
12.12.2013	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	1500	1500	0	.
27.10.2013	Bygning	Heldekning	Vann	84575	84575	0	.
11.07.2013	Bygning	Heldekning	Vann	4613	4613	0	.
06.07.2013	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
17.06.2013	Bygning	Heldekning	Vann	4469	4469	0	.
03.06.2013	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	206944	206944	0	.
03.06.2013	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	19250	19250	0	.
28.05.2013	Bygning	Heldekning	Vann	4825	4825	0	.



26.03.2013	Bygning	Heldekning	Vann	10723	10723	0	.
01.01.2013	Bygning	Heldekning	Vann	14568	14568	0	.
06.11.2012	Bygning	Heldekning	Vann	27707	27707	0	.
10.09.2012	Bygning	Heldekning	Vann	19385	19385	0	.
30.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	26504	26504	0	.
21.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	75088	75088	0	.
15.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
15.08.2012	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	4356	4356	0	.
09.08.2012	Bygning	Heldekning	Vann	19572	19572	0	.
05.03.2012	Bygning	Heldekning	Vann	9612	9612	0	.

Om forsikringsskader:

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6000,-. Beløpet belastes beboer under omstendigheter som fremgår av **Informasjon til beboerne, Desember nr. 2 2012**. Denne kan finnes på rosenli.no. Særdeles strenge regler gjelder for oppussing av våtrom. Du er selv ansvarlig for å finne ut om tiltaket er rapporteringspliktig til kommunen. Fagpersoner som jobber med våtrom, kjenner de til enhver tid gjeldende regler.

Styret er bekymret over den slendrian som i noen tilfeller er vist ved oppussing av våtrom. Tiltakshaver (andelshaver) er under alle omstendigheter ansvarlig for utførelsen.

Styret er særdeles bekymret over at et firma som Baderomspesialisten AS sier til styreleder at de har alle sertifikater. De er imidlertid ikke på listen over godkjente FFV firmaer. Slik informasjon kan derfor virke villedende, og du må selv sørge for å sjekke listen på ffv.no.

I Stavanger er følgende firmaer godkjent:

- Centrum Rør AS
- Delta VVS AS
- Finn Midbøe AS
- Hinna Rør AS
- Ole Løvås AS
- Osv Sivertsen AS
- Rørteknikk AS

Alle leiligheter må ha håndholdt brannslukker av pulver eller skumtypen. Du er ansvarlig for at apparatet vedlikeholdes slik det fremgår av instruksjonen på apparatet.

Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.

Styret er særdeles bekymret over utviklingen av forsikringspremien som stiger vesentlig. Vi får tilbakebetalt ca. kr. 65 000,-/år i kundeutbytte.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I perioden januar til desember 2016 ble det omsatt 18 andeler i Rosenli. I fjor var det 21. Vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen! Omsetningsverdien er tilfredsstillende og bekrefter at Rosenli fortsetter et av de mest populære borettslagene i byen med en særdeles positiv utvikling de siste årene. Mot slutten av rapporteringsperioden har det imidlertid vært en viss utflating. Oversikten under viser omsatte andeler i 2016:

Enhetsnummer	Adresse	Akseptdato	Salgssum	Andel fellesgjeld	BOA	Antall rom	Etasje
76	Rosenli 15	14.03.2016	1 750 000,00	44 498,46	51	2	16
121	Rosenli 17	25.05.2016	2 200 000,00	42 547,57	51	2	8
67	Rosenli 15	28.06.2016	2 200 000,00	42 547,57	51	2	14
244	DV 13	11.02.2016	1 725 000,00	34 695,90	32	1	4
28	Rosenli 15	11.08.2016	2 230 000,00	40 584,83	51	2	6
41	Rosenli 15	03.06.2016	2 200 000,00	42 547,57	51	2	9
58	Rosenli 15	10.11.2016	1 830 000,00	38 606,61	51	2	12
78	Rosenli 15	12.10.2016	2 070 000,00	38 606,61	51	2	16
92	Rosenli 17	04.05.2016	1 950 000,00	42 547,57	51	2	2
197	DV 21	15.11.2016	3 050 000,00	60 315,83	104	5	2
107	Rosenli 17	02.08.2016	2 450 000,00	40 584,83	51	2	5
29	Rosenli 15	03.03.2016	2 700 000,00	55 074,90	77	3	6
117	Rosenli 17	12.09.2016	2 250 000,00	40 584,83	51	2	7
173	DV 27	01.04.2016	1 970 000,00	34 161,38	34	1	4
53	Rosenli 15	28.11.2016	2 100 000,00	38 606,61	51	2	11
216	DV 17	26.10.2016	3 050 000,00	58 189,67	96	4	1
95	Rosenli 17	07.12.2016	3 150 000,00	47 782,67	77	3	3
172	DV 27	11.01.2016	1 645 000,00	34 695,90	32	1	4

Pr. 31.12.2016 eier Stavanger Kommune 26 andeler. Det er 6 leiligheter på fremleie.

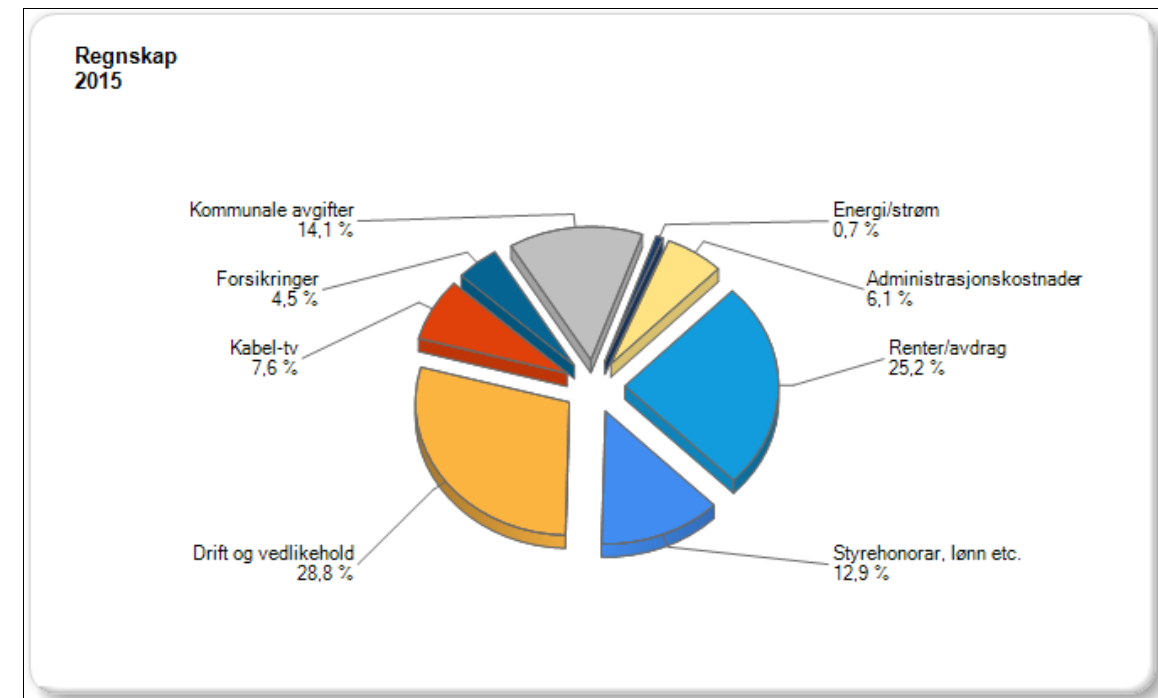
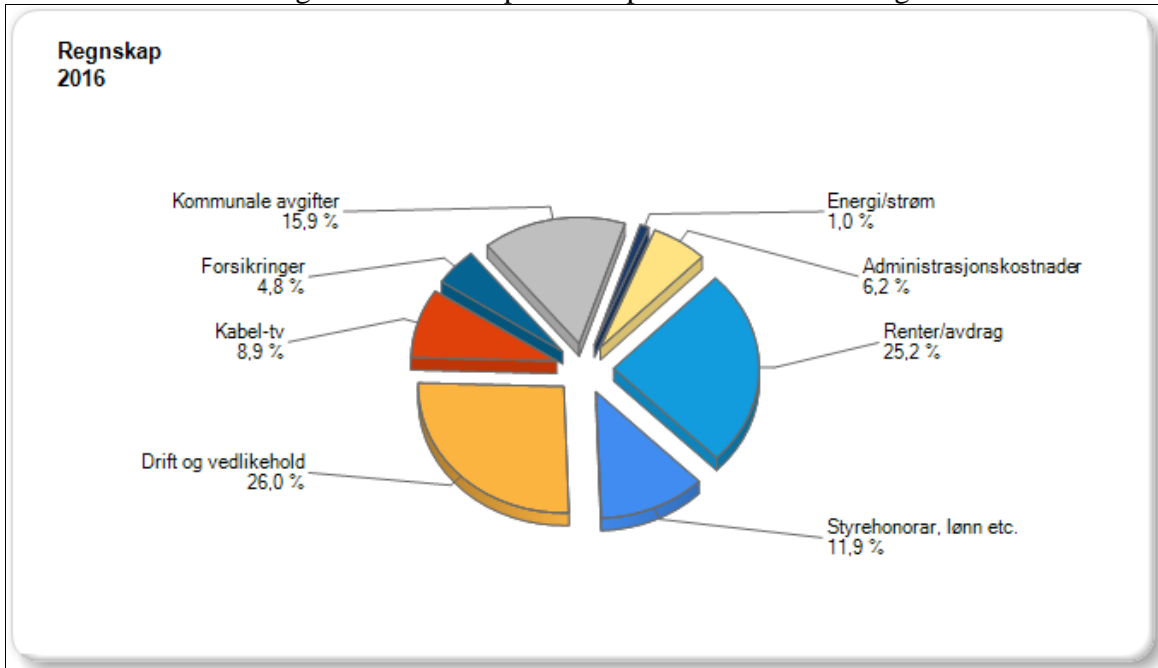
Reglene for fremleie er klare, men styret ønsker å gjøre oppmerksom på at fremleie fører til vesentlig øket administrasjon.

Resultat etter finansielle poster er kr 2.840.351
 Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr 343.494
 Disponible midler er pr. 31.12.2016 kr 5.954.771

Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Borettslagets økonomiske aktivitet er styrt av inntektene fra fellesutgiftene og låneopptak. Diagrammene nedenfor viser et sammendrag av kostnadene per andel per måned for 2015 og 2016:



Den økonomiske situasjonen i borettslaget er god, og borettslaget har en sunn drift.

Likviditet

Rosenli har en god likviditetsreserve da borettslaget p.t. har innvilget en låneramme i Handelsbanken på kr 26.800.000,-.

Lånet er sikret med en 1. prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-. Alle nåværende lån vil bli innfridd når det er på tide å tenke på ny oppussing, i 2022. Det er uaktuelt å heve fellesutgiftene kun for å oppnå raskere nedbetaling.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank1 SR-Bank.

Når det gjelder borettslagets lån og vilkår for øvrig, vises til notene i årsoppgjøret.

Styret mener at det gjennomførte og stadig pågående vedlikeholdet er tilstrekkelig for å motvirke verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Tilknyttet Bate som regnskapsfører etc.
- Borettslaget er tilknyttet Bates Husleiefond uten omkostninger.
- Strømvaktale med Lyse for to år
- Leveranse av TV-signaler og bredbånd fra Canal Digital
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S.
- Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens ”åpningstid” med NOKAS, inklusive alarmmottak i heis. Revidert i 2016 og nytegnet januar 2017
- Service på brannvernustyr med Brann & Sikkerhetsservice a/s
- Renholdstjenester med SopiHop.
- Avtale om rengjøring med Grundig Renhold AS
- Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club – For tiden ikke aktiv
- Leieavtale i Edlandshuset med Norgesbuss
- Borettslaget er med i Huseiernes Landsforbund
- Kontrakt inngått med Multiconsult vedr. lekkasjer
- 3 utleiekontrakter av leiligheter, derav to i Edlandshuset
- Utleie av takplass for Direktoratet for Sivil beredskap
- Utleie av takplass for Telia Sonera - Basestasjon for mobiltelefon
- Forsikringer med Gjensidige
- Pensjonsavtale med Gjensidige
- Medlemskap i arbeidsgiverforeningen SAMFO fra 15. januar 2017 – fremforhandlet i 2016

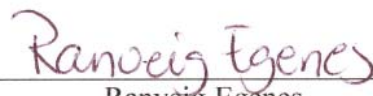
Vi viser forøvrig til rabattordningene vi har gjennom BATE som står i bladet Boinform.

Rosenli, den.....27. mars 2017.....

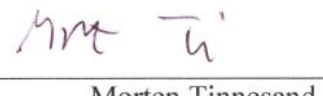
I styret for Borettslaget Rosenli



Per Gram
Styreleder



Ranveig Egenes
Styremedlem



Morten Tinnesand
Styremedlem

KONTAKTINFORMASJON



Styreleder (pr 2017)	92228123	leder@rosenli.no
Vaktmester	90047317 51562062	vaktmester@rosenli.no
Utleie lokaler	99406070	utleie@rosenli.no
Web adr.		www.rosenli.no
BATE	51849500	post@bate.no
NOKAS bomiljøvakt	95194025	
Rønning a/s	51828000	