

Generalforsamling 2017



Foto: Arnt O. Flønes

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Tirsdag 25. april 2017 kl. 19.00 i Edlandshuset, Rosenli 12

Borettslaget Rosenli

Rosenli 17, 4015 Stavanger. Telefon: 51 56 20 62 - E-post: post@rosenli.no

Internettadresse: www.rosenli.no e-mail: post@rosenli.no

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av de frammøtte
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsberetning fra styret, jfr. vedlegg

3. Årsregnskap for 2016, jfr. vedlegg

4. Godtgjørelse til styret og revisor

5. Framsatte forslag fra styret og andelseiere

6. Valg, jfr. Vedlegg

- 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av to varamedlemmer
- 6.3 Valg av 4 delegerte til BATEs generalforsamling
- 6.4 Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Alle som er registrert som andelseier den dagen generalforsamlingen avholdes har stemmerett. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Det er her viktige avgjørelser vedrørende blant annet økonomi og bomiljø blir vedtatt. Styret håper at andelseierne viser engasjement og ønsker alle vel møtt! Ifølge tradisjonen blir det servering.

B/L Rosenli,

Per Gram
Styreleder

Vedlegg: Saksdokumenter



FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på borettslagets generalforsamling den 25. april 2017. Denne fullmakt byttes mot stemmeseddel ved registrering.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2017

.....
(Andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

NB: Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.



KPMG AS
Verksgata 1A
Postboks 57
4064 Stavanger

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

Til Generalforsamlingen i Borettslaget Rosenli

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Rosenli s årsregnskap som viser et overskudd på kr. 2 840 351. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 oppfylt 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 består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 det 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.

Vi kommuniserer med ledelsen 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 øvrige lovmessige krav

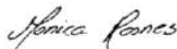
Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 28. mars 2017
KPMG AS



Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Denne beretningen er noe forkortet (Red.)

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		10 915 164	10 394 764	10 914 870
Leieinntekt lokaler		68 270	80 260	70 000
Tillegg felleskostnader		5 000	4 500	6 600
Leieinntekter fra antenner		81 855	43 600	71 000
Salg av anleggsmidler		9 958	0	0
Andre inntekter		542 845	45 402	540 620
Sum inntekter		11 623 092	10 568 525	11 603 090
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	1 299 099	1 404 963	1 327 804
Avskrivninger	1	38 075	39 109	38 000
Forretningsførerhonorar		317 784	307 044	327 350
Tilleggstjenester		109 964	122 250	105 000
Revisjonshonorar		17 438	13 438	14 000
Drift og vedlikehold	3	2 828 206	3 140 734	1 653 000
Kabel-tv		965 172	827 860	965 200
Renovering	5	333 560	0	2 100 000
Forsikringer		524 896	489 361	546 940
Kommunale avgifter		1 733 318	1 533 703	1 820 000
Energi/strøm		109 814	78 925	105 000
Kontingent Boligbyggelag		79 200	66 000	79 500
Administrasjonskostnader		113 675	121 721	142 500
Sum kostnader		8 470 201	8 145 109	9 224 294
Driftsresultat		3 152 890	2 423 417	2 378 796
Finansielle poster				
Renteinntekter		49 287	102 608	75 000
Rentekostnader		361 826	460 585	286 100
Netto finanskostnader		312 539	357 977	211 100
Resultat	4	2 840 351	2 065 440	2 167 696

115 Borettslaget Rosenli

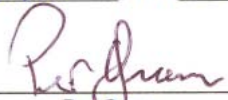
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	1	621 945	621 945
Bygninger	1	36 269 500	36 269 500
Parkeringsanlegg	1	187 843	187 843
Andre driftsmidler	1	228 097	108 714
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 307 385	37 188 002
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		33 026	45 057
Andre leierestanser		30 662	16 620
Forskuddsbetalte kostnader		279 242	32 004
Forskuddsbetalt strøm		420 755	289 787
Andre fordringer		8 194	1 869
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 000	3 187
Innestående på driftskonto		6 615 007	6 492 305
Sum omløpsmidler		7 389 886	6 880 829
SUM EIENDELER		44 697 271	44 068 831

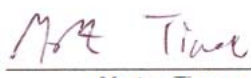
115 Borettslaget Rosenli

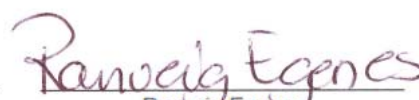
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		23 154 127	20 313 776
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
Sum egenkapital	6	24 730 527	21 890 176
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	11 033 329	13 410 803
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
Sum langsiktig gjeld		18 531 629	20 909 103
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		33 353	25 254
Strømvaregning		3 993	283 864
Innbetalt strøm		296 017	285 857
Gjeld til forretningsfører		3 076	1 180
Leverandørgjeld		737 609	437 462
Skyldig off. avgifter		43 115	50 612
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		99 376	112 278
Påløpne renter		1 722	2 134
Annen kortsiktig gjeld		216 853	70 912
Sum kortsiktig gjeld		1 435 115	1 269 552
Sum gjeld		19 966 744	22 178 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 697 271	44 068 831

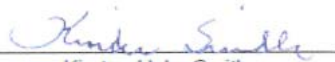
Stavanger 31.12.16
Bate boligbyggelag

Sted: Rosenli, dato: 27.03.17


Per Gram
Leder


Morten Tinnesand
Styremedlem


Ranveig Egehes
Styremedlem


Kirsten Holm Smith
Kundekonsulent regnskap

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner	Kontormaskiner	Bygningsmessige anlegg	Bygninger/tomt	Påkostninger
Anskaffelseskost pr. 01.01.	403 009	109 436	187 842	35 138 365	1 753 082
Årets tilgang	172 500				
Årets avgang	47 500				
Anskaffelseskost pr. 31.12.	528 009	109 436	187 842	35 138 365	1 753 082
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	350 432	58 917	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	177 577	50 520	187 842	35 138 365	1 753 082
Årets avskrivninger	12 885	25 190	0	0	0
Antatt levetid i år	5	3/5			

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Lønn, feriepenger	821 050	792 614
Styrehonorar	268 800	268 800
Andre honorarer	0	10 000
Arbeidsgiveravgift	162 179	169 812
Pensjonskostnader	28 856	147 376
Telefongodtgjørelse	4 504	4 459
Andre ytelser	13 710	11 901
Sum personalkostnader	1 299 099	1 404 963

Der er ansatt 1 vaktmester.
Pensjonsordning OTP.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
6360 Renhold	328 310	315 447
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	17 462	13 484
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	18 460	10 919
6600 Bygningsmessig vedlikehold	834 912	868 719
6602 Vedlikehold VVS	125 341	674 159
6603 Drift/vedl.h. heis	464 709	445 690
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	507 270	75 979
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	353 488
6609 Driftskostnader	106 245	128 099
6615 Vedl.hold lokaler/bolig	45 891	73 542
6618 Skadedyrbekjempelse	11 848	6 980
6730 Teknisk rådgivning	269 752	27 315
6735 Bevar HMS/Bevar vedlikehold	10 816	1 500
6750 Vakhold, alarm og utrykning	83 554	122 826
7075 Drift/vedlikeh. arb.maskiner	3 637	22 588
Sum	2 828 206	3 140 734

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	2 840 351	2 065 440
Salgspris av anleggsmidler	25 000	0
Tilbakeført gevinst salg anlegsm.	9 958	0
Avdrag på lån	-2 377 474	-2 284 022
Aktiverte anskaffelser	-172 500	-24 775
Tilbakeføring av avskrivning	38 075	39 109
Endring disponible midler	343 494	-204 248
Omløpsmidler	7 389 886	6 880 829
Kortsiktig gjeld	1 435 115	1 269 552
Disponible midler	5 954 771	5 611 277

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

Rønning Elektro AS, fiberutstyr	333 560
---------------------------------	---------

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.16	Årets resultat	Regnskap 31.12.15
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkursfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	23 154 127	2 840 351	20 313 776
Sum Egenkapital	24 730 527	2 840 351	21 890 176

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 7 - Langsiktig gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	96867155128	96867171387
Lånenummer:	96867155128	96867171387
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009
Rentesats:	2.35 %	4.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2022	30.09.2019
Opprinnelig lånebeløp:	15 600 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 277 604	4 133 199
Avdrag i perioden:	1 337 015	1 040 459
Lånesaldo 31.12:	7 940 589	3 092 740
Saldo 5 år frem i tid:	764 830	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 18.531.629 sikret ved pant.

Fiendommen som er stillet som sikkerhet hadde nr. 31 12 2016 en bokført verdi nå kr. 37 079 289

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets generalforsamling:

Vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 276.864,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.
Godtgjørelse til revisor fastsettes etter regning.

5. Forslag fra styret og andelshavere.

1. Følgende forslag til vedtak er levert til styret av Gunnar Engen, Rosenli 15:

Foreslår at alle parkeringsplassene foran blokkene fristilles, da den enkelte beboer ikke vet hvilke plasser som er fraflyttet, og der oppstår et «tomrom» som kan benyttes. Forslår også at 3-4 av de fremste øverste plassene merkes med blått for handikapparkering.

Bakgrunn: På generalforsamlingen 2006 ble dagens «myldreordning» vedtatt. De med faste plasser skulle få beholde disse. Vi ser at behovet for parkeringsplasser øker, og ordningen fra 2006 ikke fungerer som ønsket. Den negative konsekvensen gjelder de som i dag har fast plass. Denne må etter Eggens forslag fravikes og inngå i «myldreordningen».

Styret støtter forslaget fra Engen
Avstemning ved simpelt flertall

2 Forslag fra styret

På gen.fors. 2016 ble det besluttet at et forslag fra John Tunheim skulle tilbakesendes til styret for vurdering sett i sammenheng med balansert ventilasjon. Jfr. nedenstående informasjon som også er sendt ut som eget skriv til beboerne tidligere

Balansert ventilasjon

Dette er et prosjekt som styret har arbeidet med siden forrige generalforsamling.

Mrk. Alle som eier andel per 25. april 2017 er stemmeberettiget.

Til grunn for prosjektet ligger en lovnad fra styret til generalforsamlingen i 2016 om at dette vil bli utredet for gen.fors. 2017. Dette igjen, er basert på et forslag fra en beboer i Digranesveien vedr. skifte av vinduer og dører i 4. etasje mot nord. Styret foreslo overfor generalforsamlingen at forslaget burde utredes sett i sammenheng med balansert ventilasjon. Det viste seg at kostnadene bare for utredningen av balansert ventilasjon ville komme på nær 240.000,-. Styret mente at dette var i overkant mye penger, bare for en utredning, og valgte derfor å begrense dette til kun å omfatte høyblokkene. Dette reduserte prosjektkostnadene til 125.000,-. Uansett utkommet av det som følger under, vil vi måtte skifte dører og vinduer etter behovsprinsippet slik som nå.

Vi har altså bak oss et kostbart forprosjekt. Prosjektet viser at beboerne kan få bedre innemiljø, og at en kan oppnå en viss grad av overtrykk. Noe som kan holde fuktighet ute. Det er også mulig å spare litt på strømmen. Verdistingning på leiligheten kan det også bli, selv om det er vanskelig å tallfeste. Det er altså positive effekter. Støtte fra Enova vil beløpe seg på omtrent kr. 900 000,- totalt. Er tatt hensyn til dette i prisen som fremkommer under.

På den negative siden ligger først og fremst utgiftene, kanskje opp mot 11 mill. kun for høyblokkene, samt uleilighet med svært mye støy i anleggssperioden. Det vil bli kanaler for opp til 4 rør à 12,5 cm. Det kan bli mange overraskelser fordi det er en del leiligheter som er modifisert/endret/oppgradert slik at det kan vanskeliggjøre plasseringen av rør. Ettermontering av forholdsvis kompliserte systemer kan by på negative overraskelser.



Illustrasjonen viser selve hoveddelen av systemet, et aggregat med innebygget kjøkkenvifte og belysning. Ut fra toppen av denne går 4 fleksible rør, hver med diameter 12,5cm. Eksisterende kanaler vil bli benyttet så langt det er mulig.

Styret forutsetter et lån på kr. 11.000.000,-
Nedbetalingstid: 10 år
Rente: 5% p.a

Da viser dette seg å gi en økning av felleskostnadene på 13,33 %

For de minste leilighetene i Digranesveien betyr dette en økning i de månedlige kostnadene på omtrent:
kr. 307,- pr. måned

I høyblokkene blir kostnadsøkningen hhv
kr. 395,- pr. måned for 2-roms-leilighetene,
kr. 488,- pr. måned for 3-romsleilighetene.

De største leilighetene i Digranesveien får da en kostnadsøkning på
kr 638,- pr. måned

En må også regne med hovedrenovasjon av blokkene før 10 år har gått, slik at fellesutgiftene vil øke vesentlig i den perioden hvor vi må betale på to lån. Altså det som er nevnt her, samt et nytt låneopptak for hovedrenovasjonen. De to lånene vi har i Handelsbanken per d.d. er nedbetalt i 2022.

Styret må her også varsle om mulige større utgifter fremover; deriblant skifte av motor/gear til heisene, renovering av tak etc.som kan føre til økede fellesutgifter utover det som fremkommer over.

Styrets oppfatning er at prosjektet med balansert ventilasjon ikke bør gjennomføres, blant annet fordi kostnadene blir for store i forhold til gevinsten. Utredningen som er gjennomført vil kunne brukes av senere styrer.

Styret ønsker at generalforsamlingen bestemmer om vi skal gå for balansert ventilasjon i høyblokkene eller ikke.

Avstemning ved simpelt flertall.

3 Digranesveien mot nord, 4. etasje.

Det foreslås at alle gamle vinduer byttes ut med nye og isolerte vinduer som holder dagens standard.

Videre at trelemmene (de blå) byttes ut / tas bort.

Både eksisterende vindu og trelemmer "lekker" svært mye varme , og det er undertegnedes oppfatning at strømregningen kan bortimot halveres ved å gjøre dette grep.

Når det er kjølig står der konstant et kaldt drag fra vindu og lemmer.

Mvh
John Tunheim
Digranesveien 21

Styret er i mot forslaget. Tiltaket er kostnadsberegnet til kr. 800 000,-. Vinduer skiftes etter dagens rutiner, altså når det er påkrevet, etter skader eller ved feil.

Avstemning ved simpelt flertall

6. VALG AV STYRE M.M. 2017

Det skal velges
1 styremedlem for 2 år
2 varamedlemmer for 1 år
3 medlemmer av valgkomiteen for 1 år

Valgkomiteen innstiller slik:

Styremedlem for 2 år:	Morten Tinnesand	(ny, tidl. varam./styremedlem)
2 varamedlemmer for 1 år:	Erlend Bruvik Nina Torgersen	(gjenvalg) (ny)
Valgkomite for 1 år:	Christian Nedland Øivind Haavardsholm Turid Håland	(gjenvalg) (gjenvalg) (gjenvalg)

Samtlige foreslåtte er forespurt og har sagt seg villige til å påta seg de respektive verv.

Rosenli 20.01.17

For valgkomiteen

Chr. Nedland (sign.)