



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

mandag 15. mars 2010 kl. 18.00 i Edlandshuset, Rosenli 12

Borettslaget Rosenli

Rosenli 17, 4015 Stavanger. Telefon: 51 56 20 62 Telefax: 51 53 15 68, e-post: post@rosenli.no

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

SAKSLISTE

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

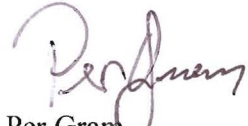
- 1. **Årsberetning fra styret, jfr. vedlegg**
- 2. **Årsregnskap for 2009, jfr. vedlegg**
- 3. **Godtgjørelse til styret og revisor**
- 4. **Framsatte forslag fra styret og andelseiere**
 - 4.1.1 Forslag fra beboere, diverse saker
 - 4.1.2 Forslag fra styret, vedtektsendring
- 5. **Valg, jfr. Vedlegg**

- 6.0 Valg av leder for 2 år
- 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.2.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.2.2 Valg av 1 delegert til SBBLs generalforsamling
- 6.2.3 Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn **èn** 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! I følge tradisjonen blir det enkel servering.

B/L Rosenli, 3.03.2010



Per Gram
Styreleder

Vedlegg: Saksdokumenter



FULLMAKT

Undertegnede gir herved i fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på borettslagets generalforsamling den 15. mars 2010.

Stavanger, 2010

.....
(Andelseiers underskrift)

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

Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2009



Innledning.

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 1.1. til 31.12. Tidligere praksis har vært fra generalforsamling til generalforsamling.

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. Akkurat som i tidligere år er spesielt fokus rettet mot brannforebyggende og branntekniske tiltak.

Ytre miljø

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap. Styret er dog meget opptatt av miljøet og er, etter en viss brukstid, særdeles glad over å kunne rapportere at de nedgravde konteinerne har vært en suksess!

Vår status som Miljøfyrtårn er uforandret. I forrige periode klargjorde vi fire parkeringsplasser øremerket el.biler. En plass er for tiden i bruk. Det synes vi er for lite. Styret har brukt store midler på å gjøre våre grøntområder mer attraktive. Villniset mot Emmaustomten er fjernet og gjort tilgjengelig. Nå er det bare løs masse/jord der, men det vil bli sådd gress straks våren er her med tørt vær. En del trær er fjernet mot sjøen og ved Edlandshuset. Vi har fått beskjed av kommunen om å rydde opp i skogen ved Rosenli 17, men det må her



nevnes at kommunen selv har lagt avfall her. I den forbindelse må nevnes at kommunen er klar over våre bestrebelser på å få et godt bomiljø og lover å støtte oss i fremtiden, bl.a. med påfylling av sand i Pannevigen. Mye nyplanting har vi også brukt penger på. Etter konferanse med SBBL fant vi at vi hadde midler til å kjøpe ny gressklipper. Den gamle var utslitt og vi fikk bra innbyttepris for den.

Bomiljø

En får ikke et godt bomiljø uten godt naboskap. Det er derfor viktig at samspillet mellom beboerne er godt, vel vitende at kun ett råttent eple i kurven kan ødelegge mye. Vi er veldig glade over å kunne rapportere at det har vært få saker vedr. naboklager i perioden. Ordningen med at bråkmaker selv må bekoste utrykning fra Securitas, p.t. ca. kr. 750.- per utrykning, har vist seg vellykket, men følgende enkle regel må følges: **Den som sjeneres av bråk må selv kontakte bråkmaker.** Neste skritt blir da å ringe Bomiljøvakten Securitas og dernest til politiet. Det er viktig at ditt navn kommer på utrykningsrapporten. Det forblir konfidensielt.

Påkjøringsramper for bevegelseshemmede til høyblokkene er modifisert i perioden for å sørge for lettere adgang, spesielt for motoriserte rullestoler. Tilbakemeldingene er positive.

Styret har anbefalt at hver enkelt oppgang i Digranesveien får en viss grad av selvstyre. Det anbefalets for eksempel at en blir enige om bruken av det ubrukte avfallsrommet. Finner ikke beboerne selv hvordan rommet skal brukes, så foreslår styret at bildekk bør oppbevares der. Vi er fremdeles ikke helt fornøyde med ordenen i sportsbodene.

Rapport fra forvalter av Edlandshuset

I denne sammenheng betyr det vedkommende som står for utleie av lokalene på vegne av styret, Kjersti Gabrielsen som overtok etter Bernt Eirik Rød.

Inntektene fra festlokalet er på 110150,-, en beskjeden økning fra kr. 108 000,- i forrige periode. Iht. vedtak på generalforsamling, er 25 % utbetalt til Bernt Eirik Rød og Kjersti Gabrielsen som overtok i september. Styret mener at lokalene har et større potensiale og vi vil gå til annonsering i Storhaug Avis og på web'en. Dette tiltaket vil bli iverksatt i 2010.

Allikevel er styret godt fornøyd med utviklingen og har store forventninger til den videre driften. Vi har pusset opp, fått installert ny belysning, fått nye gardiner og en del nye møbler, noe vi håper gjør lokalene enda mer attraktive. Regnskapstallene for Edlandshuset reflekterer disse utgiftene.

Det har vært arrangert bingo 2 ganger i måneden med opphold i sommermånedene juni, juli og august. Satsene for leie foreslås uforandret som følger:

Begge etasjer; kr. 5000,- for eksterne, og kr. 3000,- for beboere.
Kun 1. etasje; kr. 4000,- for eksterne, og kr. 2000,- for beboere
For underetasjen kr. 3000,- for eksterne og kr. 1 500,- for beboere



Styret vurderer satsene fortløpende basert på belegg og behov, for eksempel for timeleie.

Veolia og B/L Rosenli fortsetter leieavtalen vedr. bruk av våre toaletter i underetasjen. Leietaker står for renhold, og prisen er satt til kr. 10 000,-/år. Kommunen har utbedret endeholdeplassen for bussen slik at den blir *bedre tilrettelagt for bevegelseshemmede*, som det står i brosjyren. Lekeplassen beholdes.

Skrotkampanje i kjellerne.

Styret har sett seg leie på alt skrotet som flyter i fellesrommene. En kampanje ble derfor påbegynt i 2008 for å gripe fatt i dette, og vi har begynt med hensatte sykler. Neste trinn, som vil pågå inn i 2010, er å tømme fellesrommene for skrot. Alt dette blir det informert om gjennom *Informasjon til beboerne*.

Brannforebyggende tiltak

Viftene som skal trykksette rømningsveiene i høyblokkene ble montert i vår, sammen med flere, nye brannrør. Den planlagte brannøvelsen ble gjennomført med påfølgende orientering av brannvesenet. Orientering om resultatet er sendt alle, men vi kan vel si at deltakelsen var langt under det vi forventet. Det må i dette avsnittet også nevnes at det er utført termofotografering av alle sikringsbokser i inneværende periode. Dette gir øket brannsikring og en vesentlig reduksjon av forsikringspremien, anslagsvis kr. 70 000,-.

Forholdet til våre omgivelser

Også i denne periode har styret involvert seg aktivt i leserbrev og annet. Samarbeidet med Samarbeidsutvalget for Beboerforeninger på Storhaug, SBS, fungerer meget godt. Vi har også engasjert oss i saken vedr. bybane. Vi mener at en fremføring av skinner til Breivik vil føre til at vi får et dårligere tilbud enn det vi har nå. Ei heller kan vi forvente avgang hvert kvarter på dagtid slik som nå, så vær obs! Dette er en sak som vil løpe i mange år før en realisering av planene kan gjennomføres. Styreleder har representert oss i allmøte i Midjord samfunnshus vedr. Waisenhusstomten. Planen forventes å komme opp i Kommunalutvalget for Byutvikling våren 2010. Plan 2218 har vært behandlet i samme utvalg. Den gjelder området mellom Haugesundsgata og Rogalandsgata. Det samme gjelder området ved Dreyerholmen (oljetankene) som også behandles i 2010.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har en vaktmester ansatt på heltid og ansetter hver sommer en sommervikar. Vikaren deltar også i forefallende arbeid når det er behov for det.

Vi følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret vektlegger også et godt arbeidsmiljø for de ansatte og gjennomfører årlig medarbeidersamtale med vaktmester og har kalt denne for PLUS (Plan- og utviklings samtale).

Resultatbonus

Vaktmesteren er en sentral "nøkkelperson" for god drift av borettslaget. Styret er svært fornøyd med å ha en fulltids vaktmester ansatt. Bonusen er ment å være en ekstra motivasjon for den ansatte, og vurderes ut fra arbeid og oppnådde resultater i løpet av året. Bonusen kan variere ut fra aktivitetsnivå og prosjekter, men er begrenset oppad til 1 månedslønn. Styret vil fra år til år vurdere arbeidsinnsatsen og bonusen blir kun utbetalt dersom styrets vurdering tilsier dette.



Styret vedtok å belønne vaktmesteren for den gode innsatsen i 2009 med en julebonus på kr. 10.000,- . Den 19. desember kom all snøen for sesongen. Vaktmester arbeidet til kl 00:30 den 20. for å rydde vårt område.

Borettslaget arbeider systematisk med HMS-arbeid for å forebygge skader, ulykker, uønskede hendelser, og skape et trygt og godt bomiljø. Styret har utnevnt en egen miljøansvarlig som også i denne perioden har vært Kristin Gellein. Gellein har sammen med vaktmester Arnt Flønes vært ansvarlig for å utarbeide og følge opp HMS planen for borettslaget.

Som Miljøfyrtårn-borettslag må vi ha fokus på miljøvern, og i den forbindelse må vi dokumentere hvor mye søppel vi sender til gjenvinning.

I 2009 var kildesorteringsprosenten ca. 75%, opp fra 66% i 2008 (kravet er minst 60%). Vi kildesorterer: papir/papp, plast, bioavfall, glass og metall, spesialavfall og restavfall.

Ved re-sertifiseringen ble borettslagets HMS-håndbok oppdatert. Denne finnes på vår webside. Det er også utarbeidet en HMS-plan med tiltak som skal gjennomføres i løpet av året. I 2009 ble de tiltakene som var aktuelle gjennomført av vaktmesteren, i samarbeid med miljøansvarlig og styret.

Vi anbefaler å følge med på Rosenli intern TV (analog kanal) der det regelmessig vises gode miljøtips, slik at alle beboere kan bidra med å ta vare på miljøet.

Internkontroll

Borettslaget har gode rutiner for HMS arbeid og det er utarbeidet en egen HMS håndbok.

III Tillitsvalgte

Borettslagets styre med vararepresentanter består av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget har 1 ansatt; vaktmester. 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 inn i styret. Vi har p.t. en tilfredsstillende fordeling av kjønn.

Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Per Gram	Digranesveien 27	2008
Styremedlem	Kristin Gellein	Rosenli 15	2008
Styremedlem	Solveig Kanne	Rosenli 15	2009
Varamedlem	Bernt Eirik Rød	Rosenli 17	2009
Varamedlem	Hans Georg Knutsvik	Digranesveien 11	2009



IV Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 47 saker. Leder var med på SBBL's årsmøte i mai. Styret har også hatt møte med Grundig Renhold. Leder og vaktmester hadde møte med:

- SBBL og brannteknisk rådgiver vedr. nye regler og strategi
- fem møter samt kontraktsignering med SBBL vedr. forestående vedlikehold av bygningsmassen
- Styreleder, nestleder og vaktmester deltok på møte med Gjensidige forsikring vedr. vårt forsikringsforhold.
- Styreleder har deltatt på til sammen 23 møter utenom styremøtene

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 **Det er viktig at du leser det.** Samle det gjerne i en egen perm for fremtidig referanse. Styret er interessert i å intensivere arbeidet for å få flere eldre beboere på nettet.

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 og interntv kanalen - Rosenli TV. Vår web side ble kåret til den beste i SBBL.

Arrangement

Det har vært avholdt en felles dugnad i mai for å rydde uterområdene i borettslaget. Også i denne rapporteringsperioden har flere frivillige bidratt ekstra på ulike dugnadsprosjekter og verv og styret takker alle for innsatsen. Dessverre så ser vi at antallet deltakere på dugnad har falt vesentlig. Styret har rett til å innkreve økonomisk støtte til dugnaden fra de som ikke deltar. Vi har foreløpig valgt å ikke legge oss på en slik linje, men fremmer i stedet viktigheten av å dra lasset sammen til trivsels og trygghetens fremme! Dog så betyr lav deltakelse på dugnad at vi har måttet bekoste opprydding og beplantning selv i større grad enn tidligere.

Styret avsluttet året med en tilstelning for styrets medlemmer, ansatte og beboere som har hatt et særskilt ansvar for aktiviteter i borettslaget. Tilstelningen ble holdt på Gaffel og Karaffel i desember.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold

- Boning av gangene i høyblokkene ble utført som en del av kontinuerlig vedlikehold. Neste boning blir utført når det er behov for det, antakelig i sommerferien 2010.
- I tillegg til generelt vedlikehold har det blitt utført følgende større vedlikeholdsprosjekter i 2009:



- Brannsikring av høyblokkene – skifting fra undertrykk til overtrykk samt skifting av 10 branndører og utbedring av rømningsveier og beskrivelse av disse, ferdigstillet i 2009.
- Tidl. vaktmesterassistentleilighet i Rosenli 15, renovering påbegynt i 2008 som går inn i 2009
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Modifisering av påkjøringsrampene for bevegeleshemmede i høyblokkene
- Forbedring av grøntområdene inkl. oppussing av benkene ute

V. Styrets planer

Styret vil fremover fortsatt ha stor fokus på HMS og vil arbeide for å skape et godt miljø 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 som nå også har fått en hyggelig underetasje.

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.:

- *Oppussing av inngangsdørene i høyblokkene*
- *Vedlikehold i hht. Vedlikeholdsplanen, spesielt skifting av rør*
- *Igangsetting av tungt vedlikehold av bygningsmassen i samarbeid med SBBL. Dette blir den største saken i 2010/2011. I denne ligger også en vurdering om vi skal installere automatisk stengekran for vann for hver leilighet, automatsikringer i lavblokkene etc.*

I forbindelse med vedlikeholdet av bygningsmassen som straks starter opp, vil det være særdeles viktig å få ut relevant informasjon til beboerne. Til dette vil bli benyttet vanlig trykt informasjon supplert med intern TV.

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

Samarbeidsutvalget for Beboerforeninger på Storhaug

SBS har 16 boligsameier/borettslag som medlemmer, og de har møterett på møtene i Bydelsutvalget. SBS følger opp saker av interesse for oss, ikke minst hva som skjer på nabotomten, Emmaus Gård, bybane, utviklingen av Nytorget, Breivik Brygge, Dreyerholmene, Norwegian Wood på Siriskjær og andre ting av interesse for oss.

Vaktselskap

Avtalen med Securitas fortsettes.

Elektrisk energi.

Fra og med 1.1.2009 gjaldt ny kontrakt med Lyse Kraft. For andre BL'er innen SBBL har denne type kontrakt løpt et år nå, slik at vi har kunnet sammenlikne med vår tidligere avtale. Styret anser den nye avtalen som fordelaktig. Styret er glad over å registrere at SBBL har fungert som storinnkjøper innen dette markedet.



VI Borettslagets drift og økonomi

Justering av fellesutgiftene

Styret har beholdt fellesutgiftene uendret i perioden. Det ser ut til at økningen på 15% har vært riktig. Vi har nådd det mål at vi har en egenkapital tilsvarende det som er anbefalt av NBBL, nemlig ca. kr. 15 000,- per leilighet. Uansett så har det altoverskyggende vært behovet for å sikre økonomien når vi skal betjene et fremtidig låneopptak i tillegg til den gjeld vi alt har, jfr. Borettslagsloven § 5-17 (1) vedr. borettslagets vedlikeholdsplikt. Styret bestemte seg i år for å binde kr. 10 000 000,- av gjelden til fast rente på 5%. Lav rente kan bidra til at det kan gå lang tid før en ny justering av fellesutgiftene blir nødvendig. Til tross for de forestående låneopptak tror vi at fellesutgiftene slik de er nå, vil kunne ta vare på renter og avdrag på den økede gjeld.

Forretningsførsel og revisjon

Stavanger Boligbyggelag har forretningsførselen for B/L Rosenli.

Borettslagets revisor er Ernst & Young A/S.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 264 boenheter.

Rosenli har etter flere års uheldig skadestatistikk, snudd trenden i 2005 og fortsatte den positiv utvikling inn i nåværende periode. Styret arbeider fortsatt med flere forebyggende tiltak som vil bedre statistikken enda mer. Dette skjer i nært samarbeid med Gjensidige. Bare det å installere automatisk vannstoppventil i hver leilighet vil spare oss 20 % i forsikringspremie, og el. kontroll av sikringsskap etc. gir oss 70 000,- i rabatt, en ordning som ble fremforhandlet i forrige periode. Vi vil forsøke å legge inn vannstoppere i det store hovedvedlikeholdet, men dette er enda ikke bestemt. En billig forsikring er å lære seg hvor stoppekranen til leiligheten din er.

Totalt var det 2 forsikringssaker i 2009 mot 8 saker i 2008. Som du ser er innbetalt premie vesentlig høyere enn utbetalingene.

Styret er fornøyd med fortsatt nedgang i antallet skader og vil arbeide videre med forebyggende tiltak, ref. det som fremkommer over.

Det var ingen VV berederskade i 2009, men vannskader er fremdeles vårt største problem. Vær spesielt obs på den nye typen kjøleskap som har ismaskin. Disse må monteres av autorisert rørlegger.

Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Odatert oversikt ser slik ut:

Kunderapport for BORETTSLAGET ROSENLI

				År						
Fors.nr	Produktgr.	HF		12/2005	12/2006	12/2007	12/2008	12/2009	2010	Totalt
076562261	Øvrig Motorvogn NL	0101	Best. premie ex natur	1.859	1.910	1.959	2.114	2.222	2.331	12.395
			Fastsatt erstatning	.	.	.	10.087	.	.	10.087
			Skadeantall	.	.	.	2	.	.	2
	Bygning	0101	Best. premie ex natur	365.910	361.555	385.647	420.357	463.624	476.230	2.473.323
			Fastsatt erstatning	164.756	260.704	225.896	262.879	186.878	20.000	1.121.113
			Skadeantall	9	6	8	5	2	1	31
	Personalgaranti/yrkesskad	0101	Best. premie ex natur	5.838	6.571	6.808	7.232	7.204	7.466	41.119
			Fastsatt erstatning	.	.	.	.	.	.	.
			Skadeantall	.	.	.	.	.	.	.
Best. premie ex natur				373.607	370.036	394.414	429.703	473.050	486.027	2.526.837
Fastsatt erstatning				164.756	260.704	225.896	272.966	186.878	20.000	1.131.200
Skadeantall				9	6	8	7	2	1	33

Om forsikringsskader:

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6.000.-. Beløpet belastes beboere i tilfeller som skyldes uaktsomhet eller uautorisert arbeid.

Alle leiligheter må ha håndholdt brannslukker av pulver eller skumtypen.

Styret må kontaktes i alle saker som har med skader å gjøre!

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I perioden januar til desember 2009 ble det omsatt 24 andeler i Rosenli. Vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen! Omsetningsverdien bekrefter at Rosenli er fortsatt et av de mest populære borettslagene i byen og har hatt en særdeles positiv utvikling de sisten årene.

Oversikten under viser omsatte andeler i 2009.

Klient nr	Enhets-nummer	Adresse	Akseptdato	Prisantydning	Salgssum	Andel fellesgjeld	Salgssum inklusive F.Gjeld	Antall salg	BOA
115	19	Rosenli 15	07.01.2009	1 940 000,00	1 825 000,00	70 921,50	1 895 921,50	1	77
115	95	Rosenli 17	03.02.2009	1 990 000,00	1 900 000,00	70 921,50	1 970 921,50	1	77
115	98	Rosenli 17	05.02.2009	1 590 000,00	1 600 000,00	57 301,91	1 657 301,91	1	51
115	83	Rosenli 15	02.04.2009	1 830 000,00	1 650 000,00	56 310,05	1 706 310,05	1	51
115	27	Rosenli 15	22.04.2009	1 500 000,00	1 520 000,00	56 310,05	1 576 310,05	1	51
115	121	Rosenli 17	27.04.2009	1 790 000,00	1 600 000,00	56 310,05	1 656 310,05	1	51
115	101	Rosenli 17	07.05.2009	1 690 000,00	1 690 000,00	56 310,05	1 746 310,05	1	51
115	210	DV 19	26.05.2009	2 790 000,00	2 450 000,00	80 792,68	2 530 792,68	1	90
115	244	DV 13	12.08.2009	1 290 000,00	1 320 000,00	18 110,12	1 338 110,12	1	32
115	56	Rosenli 15	13.08.2009	1 700 000,00	1 700 000,00	23 226,74	1 723 226,74	1	51
115	160	Rosenli 17	20.08.2009	2 290 000,00	2 375 000,00	28 747,30	2 403 747,30	1	77
115	154	Rosenli 17	24.08.2009	2 000 000,00	1 900 000,00	28 747,30	1 928 747,30	1	77
115	117	Rosenli 17	09.09.2009	1 290 000,00	1 660 000,00	56 407,79	1 716 407,79	1	51
115	70	Rosenli 15	11.09.2009	2 350 000,00	2 525 000,00	69 814,86	2 594 814,86	1	77
115	42	Rosenli 15	14.09.2009	1 800 000,00	1 770 000,00	56 407,79	1 826 407,79	1	51
115	67	Rosenli 15	24.09.2009	1 750 000,00	1 700 000,00	56 407,79	1 756 407,79	1	51
115	178	DV 25	25.09.2009	2 650 000,00	2 850 000,00	85 020,44	2 935 020,44	1	96
115	233	DV 15	09.10.2009	1 390 000,00	1 370 000,00	44 520,59	1 414 520,59	1	34
115	249	DV 11	27.10.2009	2 650 000,00	2 600 000,00	84 540,91	2 684 540,91	1	98
115	52	Rosenli 15	18.11.2009	1 700 000,00	1 700 000,00	55 449,84	1 755 449,84	1	51
115	45	Rosenli 15	26.11.2009	1 990 000,00	2 210 000,00	68 629,22	2 278 629,22	1	77
115	13	Rosenli 15	14.12.2009	1 670 000,00	1 670 000,00	55 449,84	1 725 449,84	1	51

Denne listen inneholder ikke de to sist omsatte

Pr. 31.12.2009 eier Stavanger Kommune 27 andeler. Det er 7 leiligheter på fremleie.

Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr 789 730,-

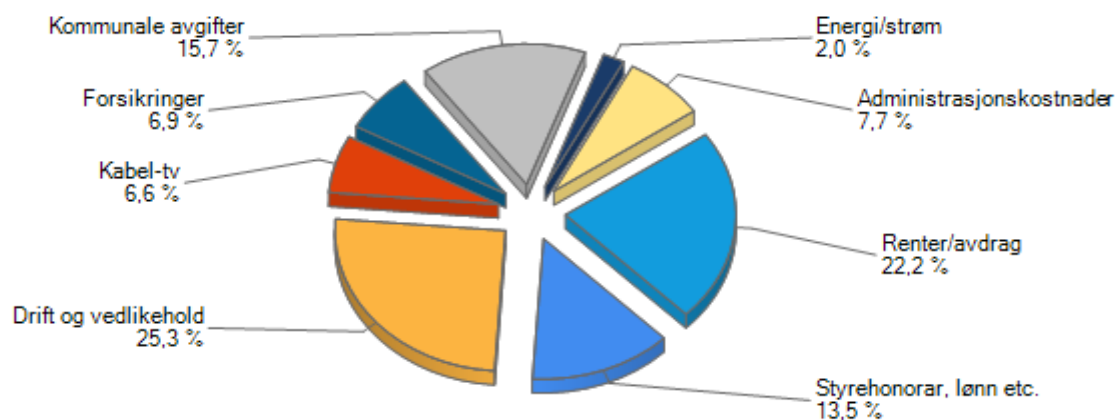
Netto disponible midler er pr. 31.12. 2009 kr 2 678 223,-

Årets resultat er kr 1 982 702,-

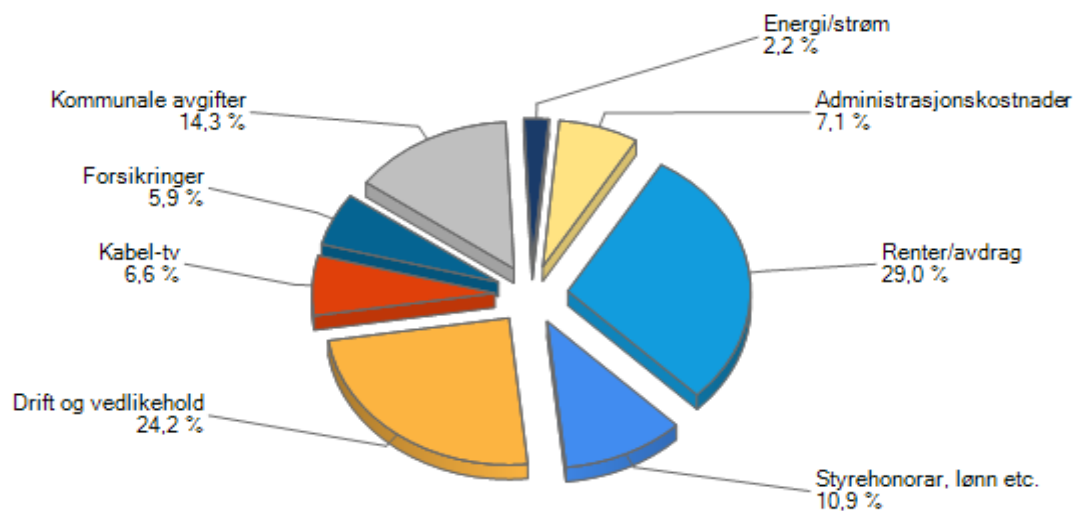
Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

Borettslagets økonomiske aktivitet er styrt av inntektene fra fellesutgiftene. Diagrammene nedenfor viser et sammendrag av kostnadene per andel per måned for 2008 og 2009:

Regnskap 2009



Regnskap 2008





Den økonomiske situasjonen i borettslaget er god, og borettslaget har en sunn drift. For budsjettet 2009 ble det besluttet å øke fellesutgiftene med 15%, noe som gjenspeiles i regnskapet.

Likviditet

Etter nøye vurdering, bl.a. basert på gjeldende rentetilbud, så skiftet vi bankforbindelse fra DnB NOR til Handelsbanken den 30.06.2009.

Rosenli har en god likviditetsreserve da borettslaget p.t. har innvilget en låneramme i Handelsbanken på kr 26.800.000,-. Trekk på lånerammen utgjør pr 31.12.09 kr 16 363 483,- fordelt på et annuitetslån med flytende rente, p.t. 3,7% på kr. 6 754 302,- og et annuitetslån med 5% fastrente på kr. 9 609 181,-.

Engasjementet er sikret med en 1. prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank1 SR-Bank..

Når det gjelder borettslagets lån og vilkår forøvrig vises til notene i årsoppgjøret.

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

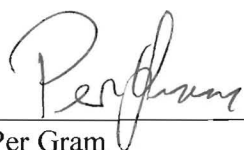
Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om styreportal hos SBBL
- Leveranse av TV-signaler og bredbånd Rønning AS og Hesbynet AS
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S.
- Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens "åpningstid" med Securitas, inklusive alarmmottak i heis.
- Service på brannvernutstyr med Brann & Sikkerhetsservice a/s
- Fellesinnkjøp av strøm Lyse Marked AS.
- Borettslaget er tilknyttet SBBLs Husleiefond uten omkostninger.
- Renholdstjenester med Sopihop.
- Avtale om rengjøring med Grundig Renhold AS.
- Rabattavtale med Telenor om rabatt på telefoni.
- Avtale om kameraovervåking, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club
- Leieavtale i Edlandshuset med Veolia
- Leieavtale med Netel for antenner på taket

Vi viser forøvrig til rabattordningene vi har gjennom SBBL som står i bladet Boinform. Dersom den planlagte fusjonen med Hetland og Sandnes BBL går igjennom om planlagt, så vil firmatilbudet om rabatter økes vesentlig.

Stavanger, 05.03.2010

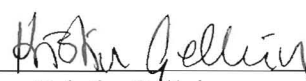
I styret for borettslaget Rosenli



Per Gram
Styreleder



Solveig A. Kanne
Styremedlem/Sekretær



Kristin Gellein
Styremedlem/Nestleder



115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2010
Inntekter				
Innbetalt fellesutgifter		9 302 800	8 061 384	9 271 795
Leieinntekt lokaler		110 150	108 500	85 000
Tomgangsleie		-11 415	-3 419	0
Leieinntekter fra antenner		31 607	78 140	37 000
Salg av anleggsmidler		68 750	0	0
Andre inntekter		8 700	5 275	15 000
Sum Inntekter		9 510 592	8 249 880	9 408 795
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	1 020 910	839 505	988 500
Avskrivninger	3	19 140	14 038	0
Forretningsførerhonorar		275 370	251 844	277 000
Tilleggstjenester		104 662	87 094	104 600
Revisjonshonorar		12 365	12 365	12 400
Drift og vedlikehold		1 908 323	1 869 647	2 142 000
Kabel-tv		500 613	510 249	500 000
Renovering		956 180	372 008	6 600 000
Forsikringer		521 320	453 130	555 000
Kommunale avgifter		1 184 943	1 102 968	1 185 000
Energi/strøm		152 387	168 993	160 000
Kontingent Boligbyggelag		50 160	46 200	50 200
Administrasjonskostnader		122 156	135 698	157 000
Sum kostnader		6 828 528	5 863 738	12 731 700
Driftsresultat		2 682 064	2 386 142	-3 322 905
Finansielle poster				
Renteinntekter		66 769	172 719	50 000
Rentekostnader		766 131	1 203 717	853 000
Netto finanskostnader		699 362	1 030 999	803 000
Resultat	4	1 982 702	1 355 143	-4 125 905

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	3	621 945	621 945
Bygninger	3	35 387 669	35 387 669
Parkeringsanlegg	3	187 843	187 843
Andre driftsmidler	3	329 098	42 113
Sum anleggsmidler		36 526 555	36 239 570
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		49 721	40 275
Andre leierestanser		15 428	30 993
Fordring på forretningsfører		14 686	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 789	0
Forskuddsbetalt strøm		239 650	279 257
Andre fordringer		31 607	4 475
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 000	1 340
Innestående på driftskonto		3 235 035	2 800 899
Sum omløpsmidler		3 623 916	3 157 238
SUM EIENDELER		40 150 472	39 396 808

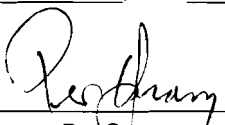
115 Borettslaget Rosenli

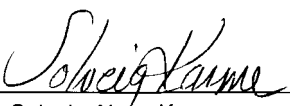
	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		13 766 596	11 783 894
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
Sum opptjent egenkapital	6	15 342 996	13 360 294
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	1	16 363 483	17 269 468
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
Sum langsiktig gjeld		23 861 783	24 767 768
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		25 606	14 197
Andre forskuddsbetalte leier		4 265	6 216
Strømvaregning		11 312	260 209
Innbetalt strøm		169 809	170 355
Gjeld til forretningsfører		150	450
Leverandørgjeld		634 637	716 121
Skyldig off. avgifter		53 513	49 625
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		43 698	44 844
Påløpne renter		2 703	6 322
Annen kortsiktig gjeld		0	407
Sum kortsiktig gjeld		945 693	1 268 745
Sum gjeld		24 807 476	26 036 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 150 472	39 396 808
Pantstillelser		23 861 783	24 767 768

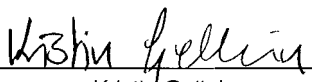
Stavanger 31.12.09

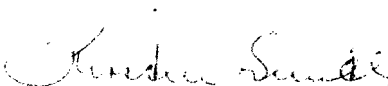
Stavanger Boligbyggelag

Sted: Rosenli, dato: 18.02.2010


Per Gram
Leder


Solveig Alette Kanne
Styremedlem


Kristin Gellein
Styremedlem


Kirsten Holm Smith
Regnskapsfører SBBL

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

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. Varige driftsmidler med kostpris som overstiger kr. 15.000 balanseføres og 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 borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. 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.

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 1 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Nor Bank ASA	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	54138052993	96867152609	96867152608
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2004	2009	2009
Rentesats:	3.35 %	3.7 %	5 %
Betingelser:			Fastrentelån
Beregnet innfridd:	30.12.2019	30.06.2019	30.06.2019
Opprinnelig lånebeløp:	26 800 000	7 000 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	17 269 468	0	0
Avdrag i perioden:	17 269 468	245 698	390 819
Opptak i perioden:	0	7 000 000	10 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	6 754 302	9 609 181

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2009	Regnskap 2008
Lønn, feriepenger	526 580	495 917
Styrehonorar	201 500	201 500
Arbeidsgiveravgift	125 937	101 704
Pensjonskostnader	150 820	26 788
Telefongodtgjørelse	8 465	8 615
Andre ytelser	7 609	4 981
Sum personalkostnader	1 020 910	839 505

Note 3 - Anleggsmidler

	Anskaffelsesår	Kostpris 01.01.	Tilgang/avgang	Årets avskrivninger	Akk. avskrivninger	Bokført verdi 31.12.
Bygninger/tomt	1972	27 021 400				27 021 400
Påkostninger	1984	941 424				941 424
Redskapsbord	1989	187 842				187 842
Vinduer/veggfelter	1991	1 371 099				1 371 099
Belysning parkeringsplass	1994	58 560				58 560
Isolering tak i garasje	1994	141 398				141 398
Bygning til antenneanlegg	1994	56 368				56 368
Entredører, høyblokk	1998	826 517				826 517
Entredører, lavblokk	1998	503 974				503 974
Rehabilitering Edlandshuset	1991/92	480 505				480 505
Innglassing, høyblokk	1997/98	3 737 120				3 737 120
Nedgravde containere	2006	390 000				390 000
Kontormaskin	2007	70 188		14 038	42 113	28 075
Nedgravde containere	2008	481 250				481 250
Ransomes rotorklipper	2009		306 125	5 102	5 102	301 023
Sum anleggsmidler		36 267 645	306 125	19 140	47 215	36 526 555

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2009	Regnskap 2008
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 982 702	1 355 143
Opptak av lån	17 000 000	0
Avdrag på lån	-17 905 986	-1 035 758
Aktiverte anskaffelser	-306 125	-481 250
Tilbakeføring av avskrivning	19 140	14 038
Endring disponible midler	789 730	-147 828
Omløpsmidler	3 623 916	3 157 238
Kortsiktig gjeld	945 693	1 268 745
Disponible midler	2 678 223	1 888 493

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

Personheiser	1999	1 564 185
Oppussing Edlandshuset	2002	132 209
Vinduer	2003	1 385 232
Ventilasjonsanlegg	2003	787 079
Porttelefon	2003	231 880
Avfallsanlegg	2003	948 236
Vinduer	2004	1 830 035
Grillhus	2004	40 540
Sykkelskur	2004	156 005
Vedlikehold fellesanlegg	2005	143 980
Utsifting beredere	2005	607 003
Omk. ved salg leilighet	2006	61 060
Handikapramper	2008	61 187
Trykkøkingsanlegg	2008	135 676
HC innganger	2008	54 485
Sylinder nye inngangsdører	2008	49 211
Glass lav og høybukkene	2008	80 782
Rep. terrasse	2008	66 406
Kontroll elektrisk anlegg	2009	72 500
Trykksettingsanlegg	2009	313 694
Brannvarslingsanlegg	2009	181 066

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

<u>Edlandshuset</u>	2009	2008	2007	2006
Inntekter	110 150	108 500	79 100	78 350
Utgifter	201 162	33 774	41 435	33 796
Overskudd/underskudd drift	-91 012	74 726	37 665	44 554

Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.09	Årets resultat	Regnskap 31.12.08
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkusfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	13 766 596	1 982 702	11 783 894
Sum Egenkapital	15 342 996	1 982 702	13 360 294

Til generalforsamlingen i
borettslaget Rosenli

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Rosenli for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 1.982.702. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- 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
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Stavanger, 5. mars 2010
ERNST & YOUNG AS



Tommy Lothe
statsautorisert revisor

Pkt. 4.1.1.

Bakgrunn

Bad som er mer enn 20 år er på generelt grunnlag modne for renovering. I BRL er det ingen andre føringer i forbindelse med oppussing av bad enn å følge Borettslagsloven. Bestemmelsene om andelseiers erstatningsansvar i §§ 5-13 og 5-15 bygger på den såkalte «kontrollansvarsregelen». Dette er et objektivisert ansvar som innebærer at andelseier hefter dersom skaden kan tilbakeføres til manglende vedlikehold som ligger innenfor hans såkalte kontrollsfære.

Sluk på bad i BRL er av typen gammelt sluk uten klemming. Dette kan medføre lekkasje til underliggende leiligheter.

Referer også til sak fra styret "En graverende sak – Nr 2. januar 2010".

3 separate forslag:

Forslag 1

- BRL skal utarbeide retningslinjer for renovering av bad.

Forslag 2

- BRL skal kartlegge borettslagets/andelseiers ansvar i forhold til sluk og rørsystem.
 - Hva er BL sitt ansvar i forb. med vedlikehold av rørsystemet?
 - Hva er andelseiers ansvar i forb. med vedlikehold av rørsystemet i alle tilfeller (både der bad blir renovert og der de ikke blir renovert)?

Forslag 3

- BRL skal bidra økonomisk med oppgradering av sluk fortløpende i forbindelse med at andelseier renoverer bad i BLR.

Delforslag 1: BRL skal bidra 100%

Delforslag 2: BRL skal bidra 50 %

Delforslag 3: BRL skal bidra 30%

Anne Berit Haugsnes

Rosenli 17, 7 etg.

Styrets kommentarer til forslagene fra Anne Berit Haugsnes:

Forslag 1: Aksepteres og vil inngå i styrets arbeidsprogram.

Forslag 2: Borettslagsloven med kommentarer samt våre vedtekter § 5-1 og 5-2 viser til hvem som har ansvar for hva. Så langt det er praktisk mulig kan vi la ansvaret fremgå i retningslinjene nevnt over.

Forslag 3: Styret kan ikke akseptere en prosentvis deling slik det foreslås fordi vi ikke kan anslå kostnadene. Grunnen er at det finnes flere forskjellige løsninger som varierer veldig i pris. Skal det bli en økonomisk støtte så bør det være for å garantere at denne sensitive jobben er utført av fagpersoner. Generalforsamlingen må i så fall bestemme størrelsen av støtten.

Pkt. 4.1.2.

Forslag til vedtektsendring/tillegg fra styret:

§ 5-3 Våtrom

Oppussing/modernisering av bad skal følge de våtromsnormer som til enhver tid gjelder. Styret skal underrettes når bad/våtrom endres/moderniseres.



Valgkomiteen
v/Chr. Nedland
Digranesveien 13

Styret for B/L Rosenli
v/styreleder Per Gram

VALG TIL STYRET M.M. 2010 - VALGKOMITEENS INNSTILLING

På valg er

- Styreleder for 2 år
- 1 styremedlem for 2 år
- 2 varamedlemmer til styret for 1 år
- 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Valgkomiteen innstiller slik:

Styreleder	Per Gram	Digranesveien 27	(gj.v.)
-------------------	-----------------	------------------	---------

Styret:

- | | | | |
|----------------|----------------------------|------------------|---------|
| • Styremedlem: | Kristin Gellein | Rosenli 17 | (gj.v.) |
| • Varamedlem | Bernt Erik Rød | Rosenli 17 | (gj.v.) |
| • Varamedlem | Hans Georg Knutsvik | Digranesveien 13 | (gj.v.) |

Valgkomite:

- | | | |
|-----------------|------------------|---------|
| • Chr. Nedland | Digranesveien 13 | (gj.v.) |
| • Kari Einarsen | Digranesveien 17 | (gj.v.) |
| • Turid Haaland | Rosenli 17 | (ny) |

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

Styrehonorar:

Valgkomiteen foreslår etter samråd med styret at styrehonoraret økes med 10%.

Rosenli, 01.02.10

For valgkomiteen
Chr.Nedland (sign.)