

## **GENERALFORSAMLING**

**Saksdokumenter**

**onsdag 21. mars 2012 kl. 18.00 i Edlandshuset, Rosenli 12**

**Borettslaget Rosenli**  
Rosenli 17, 4015 Stavanger. Telefon: 51 56 20 62 e-post: [post@rosenli.no](mailto:post@rosenli.no)  
Internettadresse: [www.rosenli.no](http://www.rosenli.no) e-mail: [post@rosenli.no](mailto:post@rosenli.no)

## SAKSLISTE

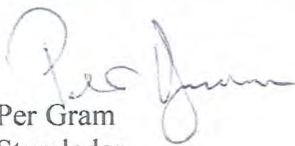
1. **Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av 2 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.4 Registrering av de frammøtte
  - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
  
2. **Årsberetning fra styret, jfr. vedlegg**
  
3. **Årsregnskap for 2011, jfr. vedlegg**
  
4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
  
5. **Framsatte forslag fra styret og andelseiere**
  
6. **Valg, jfr. vedlegg**

Jfr. pkt. 6.2 under, så krever det generalforsamlingens godkjennelse

  - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
  - 6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
  - 6.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - 6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 6.5 Valg av 4 delegerte til SBBLs generalforsamling
  - 6.6 Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn **en** 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, 28.02.2012



Per Gram  
Styreleder

Vedlegg: Saksdokumenter





## FULLMAKT

Undertegnede gir herved ..... i fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på borettslagets generalforsamling den 21. mars 2012.

Stavanger, ..... 2012

.....  
(Andelseiers underskrift)

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

## Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2011



B/L ROSENLI

### Innledning.

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 1.1. til 31.12. Allikevel så er det en del ting som er tatt opp i perioden som kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen 2012. 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. Akkurat som i tidligere år er spesielt fokus rettet mot brannforebyggende og branntekniske tiltak.

#### Ytre miljø

Borettslaget forurenses 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 har nylig blitt resertifisert som Miljøfyrtårn for tre nye år-

Styret har annonsert for økt bruk av el-biler, uten at det har ført til flere brukere. Styret har også i denne perioden brukt store midler på å gjøre våre grøntområder mer attraktive. Vårt forhold til BoGrønt Klingsheim er godt og endringer i beplantningen som er utført synes vi er svært vellykket. Vi arbeider kontinuerlig med beplantningen, og har fått hjelp av tre beboere som fungerer som rådgivere for styret, en ordning vi er svært fornøyde med.

Styret har mast på kommunen om å få etterfylt sand i Pannevigsbukten, og det kom som lovet til badesesongen 2011. Vi støtter prosjektet Aktivitetsdag i Emmaus området den 28. og/eller 29. april, et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og beboerne rundt Emmaus. Vi merker oss også nyskapingen *Hverdagsturer i 2012* som du kan lese om på nettet: <http://tur.aftenbladet.no/turer/storhaugturen/>





## 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. 998,- 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 følger du heller neste skritt, å ringe Bomiljøvaktens Securitas på 51845541 (G4S etter den 7. april på tlf. 95 19 40 25) og deretter evt. til politiet. Det er viktig at ditt navn kommer på utrykningsrapporten. Det forblir konfidensielt.

Ordenen i sportsbodene i Digranesveien er ikke spesielt god, men i kjelleren i Rosenli 17 er det ille, noe som førte til opprydding i regi av styret den 28. februar. Møbler og annet satt utenfor bodene ble fjernet. Den enkelte beboer har ansvar for å rydde etter seg og må gi beskjed til naboer som samler skrot i fellesområder om å ta ansvar.

Kampanjen for rydding i sportsbodene, ble påbegynt i 2008, men vi innser at dette er et kontinuerlig arbeid hvor også beboerne må være medvirkende. Ordensreglene bør reflektere dette. Vi vil i perioden 2012 ta et nytt skippertak for å rydde opp. Dette er en prioritert oppgave. Har du ikke plass i boden, så må du selge det eller avhende det på annen måte. **Styret kan ikke påta seg erstatningsansvar** gitt alle varsler som er gitt om dette gjennom årene.

Oppgangene og ganger ble bonet før jul.

## Elektroniske medier

Styret evaluerer stadig vårt forhold til våre leverandører, og det kommer også tilbud fra konkurrentene i dette markedet. Skifte av leverandører vil medføre endringer, og vi ønsker stabilitet i størst mulig grad når det gjelder denne type leveranser. Dersom det blir priskrig og vesentlig endrede priser, så vil styret informere om det. Det fremkommer annet sted at styret har fått et tilbud fra Rønning Elektro som formidler Canal Digital. Vi har også fått anmodning fra en beboer om å utrede et evt. tilbud fra Lyses Altibox. Det er gjort. Les mer om det under *Fremsatte forslag av styret eller andelseier.*

På grunn av en teknisk feil fikk vi i mai en regning fra Telenor på 135 000,-. Det var en nummersender på alarmsystemet vårt som sviktet. Vi ba Telenor om en reduksjon av prisen siden de burde ha oppdaget at det ble sendt alarmer i eningen. De nektet. Vi tok saken opp med Forbrukerrådet, men kom ingen vei. Saken ble sendt til Huseiernes Landsforening for juridisk vurdering. Den foreligger nå (05.03.) og vurderes av styret.

## Rapport fra forvalter av Edlandshuset

I denne sammenheng betyr det fra vedkommende som står for utleie av lokalene på vegne av styret, Hanne Lindanger som tok over etter Therese Giskeødegård.

*Driften av utleielokalene går bra. Flere som benytter seg av internettbokingen, så mye av kontakten går via mail. Det har resultert i færre telefoner, men flere henvendelser på mail. Det synes jeg er lettere å forholde seg til, for jeg er ikke like tilgjengelig på telefon på dagtid. Så det fungerer bra! De neste månedene som kommer, så er det utleid omtrent hver helg. Mange konfirmasjoner i april og mai.*

*Det er 1.etasje som blir mest utleid. Har vært og er fortsatt litt problemer med maur (Arnt er på saken). Jeg synes Grundig renhold som har ansvar for vask av lokalene ikke alltid gjør en god jobb. Noen ganger har de*





*helt glemt ut å vaske lokalet og det er ofte litt slurvet utført, ikke rent etter de har vært der. De har fått beskjed de gangene det har skjedd og gjort opp for seg, men litt unødvendig at jeg må sjekke at jobben er gjort eller at det er rent.*

*Gjesterommene blir jevnlig lånt, merket det var mer pågang der på sommeren og begynnelsen av høsten. Har fått noen kommentarer på om de skal bruke samme toalett, når gjesterommene og lokalet er utleid på samme tid. Informasjonsskrivet som Arnt laget for noen måneder var til stor hjelp, spesielt med tanke på alarmen. Har ikke vært noe tull der på lenge. Fristen på "utsjekk" av lokalene til klokken 01.00 har resultert i at flere velger å ikke leie. Har hatt omtrent ti forskjellige, som ikke ønsker å benytte seg av lokalene pga klokkeslettet.*

*Stort sett er det en ok jobb å ha ansvaret for utleielokalene, MEN jeg skal begynne på master nå til våren og jobber fulltid utenom. Så det vil si at jeg ikke vil få tid til å gjøre en ordentlig jobb med utleielokalene og det er ikke greit for dere eller meg selv. Så da tror jeg det er best at dere søker etter en person som vil overta denne jobben. Jeg kan stå som kontaktperson og vil gi opplæring til det som trengs.*

**Ledig stilling:** Utleieansvarlig for Edlandshuset. Kontakt Hanne Lindanger på [hannelindanger@hotmail.com](mailto:hannelindanger@hotmail.com)

Inntektene fra festlokalet er på kr 182 000,-. Dette er en 100% økning fra 2010! Vi annonserer i Storhaug Avis og på web`en. En egen måneds/årsoversikt over ledige datoer er en nykommer slik det fremkomme av rapporten over, noe som gjør det enkelt å booke. Husets beliggenhet med naboer tett opptil kan være en utfordring. Og ikke minst at vi leier ut to leiligheter i huset.

Vi har pusset opp utvendig, ferdigstillet minikjøkken i kjeller og oppgradert kjøkken i 1. etasje, samt fremføring av fiberkabel, noe vi håper gjør lokalene enda mer attraktive. Nå foretas også en ansiktslønning i 1. etasje og maling av vegger i kjeller. Det blir installert nytt høyttaleranlegg i 1. etasje som skal være klart til generalforsamlingen. Regnskapstallene for Edlandshuset reflekterer de fleste av 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
Videoprojektor koster kr. 500,- å leie	

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, men i modifisert utgave: Leietaker står fortsatt for ukentlig renhold, og prisen er satt til kr. 8 000,-/år. Lions Club avd. Storhaug benytter kjelleren en gang i måneden. Aktiviteten i Lions er for tiden lav.

### **Brannforebyggende tiltak**

Det er i perioden fullført el.-kontroll med påfølgende utbedringer. Dette ble påbegynt i forrige periode. Det er også investert i nytt brannvarslingsanlegg som er koplet opp mot brannvesenet. Til brannvarslingsanlegget i Edlandshusets festlokaler er det bestilt oppgradering. Brannvesenet utførte trykktesting av vanntilførselen til de øverste etasjene i høyblokkene. Styret og vaktmester hadde en gjennomgang av våre tiltak sammen med





brannvesenet. ”Grønn Hverdag” anbefaler skum- eller gassdrevet brannslukker i leiligheten. Pulverapparat anbefales ikke.

### Forholdet til våre omgivelser

Plan 2266, altså utbygging av nabotomten, er foreløpig ikke iverksatt. Kommunen orienterer om planen den 20. mars. B/L Rosenli har klaget vedr. antall biloppstillingsplasser. Plan 2431P, detaljregulering for Tinnfabrikken, er det varslet oppstart for. Det betyr tilrettelegging for bygging av servicerettet næringsvirksomhet (butikker, serveringssteder, kontor) boliger, offentlig og privat service, sykehjem, idrettsanlegg med tilhørende uteområder, torg, leke- og oppholdsarealer. Oppstarttidspunkt er ukjent.

### Arbeidsmiljø

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

Vi følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

### 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 2011 med en julebonus på kr. 10.000,- som vil komme til utbetaling i 2012.

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 O. 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. Vi kildesorterer: papir/papp, plast, bioavfall, glass og metall, spesialavfall og restavfall.

Utviklingen av kildesorteringen er positiv:

TOTALE AVFALLSMENGDER			
	2009	2010	2011
Sum totale avfallsmengder (kategori A + kategori B)	170.000	163.800	168.000
Kildesorterings-prosent (kategori A / totale avfallsmengder) * 100	73,6 %	76,4 %	78,1 %



Kravet til kildesortering stillet av kommunen er 60%.

Ved re-sertifiseringen ble borettslagets HMS-håndbok oppdatert og sertifikatet ble fornyet for nye tre år. HMS håndboken finnes på vår webside. Det er også utarbeidet en HMS-plan med tiltak som skal gjennomføres i løpet av året. I 2011 ble de tiltakene som var aktuelle gjennomført av vaktmesteren, i samarbeid med miljøansvarlig og styret.

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

### **Internkontroll**

HMS håndboken danner grunnlaget for borettslagets internkontroll.

### **III Tillitsvalgte**

Borettslagets styre med vararepresentanter består av 2 kvinner og 3 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:**

<b>Verv</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Valgt</b>
Leder	Per Gram	Digranesveien 27	2010
Styremedlem	Kristin Gellein	Rosenli 15	2010
Styremedlem frem til juli	Solveig Kanne	Rosenli 15	2011
Varamedlem	Bernt Eirik Rød	Rosenli 17	2011
Varamedlem	Ulf Nome	Digranesveien 15	2011

### **IV Styrets arbeid**

#### **Oppsigelse av verv som styremedlem**

Den 13. juli mottok styreleder en e-post fra styremedlem Solveig Kanne om at hun ønsket å trekke seg av personlige årsaker. Det ble uten videre akseptert, men det førte til merbelastning for de fire andre i styret.

#### **Møtevirksomhet**

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter og ett budsjettmøte med SBBL. Det er protokollert 41 saker. Leder var med på SBBL's årsmøte i mai. Styret har også hatt møter med Lyse Altibox og Rønning Elektro. Leder og vaktmester hadde møte med:

- SBBL og brannteknisk rådgiver vedr. nye regler og strategi
- To møter vedr. vedlikehold av bygningsmassen
- Tre møter med leverandører av vakttjenester
- Styreleder, og vaktmester deltok på møte med Gjensidige forsikring vedr. vårt forsikringsforhold.
- Flere møter med Multiconsult
- Styreleder har deltatt på til sammen 17 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](http://www.rosenli.no) **Det er viktig at du leser det.** Samle det gjerne i en egen perm for fremtidig referanse samt som en god orientering til nye beboere i leiligheten. 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'en som nå kommer i både digital og analog utgave.

### 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. Det er særdeles gledelig å observere at flere har deltatt på dugnad nå enn tidligere. 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 trykghetens fremme!





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

#### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

##### Vedlikehold - oppgradering

I tillegg til generelt vedlikehold og oppussing, har det blitt utført følgende større og mindre vedlikeholdsprosjekter i 2011

- Bredbånd i Edlandshuset
- Grøfning og drenering langs muren mot øst i Edlandshuset
- Gelender fra parkeringsplassen ned mot Digranesveien
- Skadeforebygging, se eget avsnitt på forsikring
- Forbedring av grøntområdene inkl. omrokeringer og nyplanting

#### V. Styrets planer

Styret vil fremover fortsatt ha stor fokus på HMS og 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.

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 høyblokken. Denne saken ble utsatt til i år.*
- *Vedlikehold i hht. Vedlikeholdsplanen med spesiell fokus på lekkasjer fra terrasser i Digranesveien*
- *Fortsettelse av oppussing av blokkene. Dette gjelder mindre justeringer.*
- ***Styret har fått flere henvendelser vedr. muligheten for å få heis i Digranesveien. Styret har besluttet at en vurdering vil bli utført for presentasjon på neste generalforsamling.***

I forbindelse med vedlikeholdet av bygningsmassen vil styret takke alle beboere for samarbeidsvillighet og tålmodighet gjennom to år.

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

#### **Samarbeidsutvalget for Beboerforeninger på Storhaug**

Driften ligger for tiden nede.

#### **Vaktselskap**

Avtalen med Securitas ble sagt opp den 7. januar 2012 med 3 mndrs. oppsigelsestid. Ny leverandør blir G4S. Kontrakt ble undertegnet den 24. januar m.v.f. 7. april. Oppsigelsen skyldes misnøye med leverandøren gjennom lengre tid. Kostnadsbesparelsen er vesentlig.

#### **Elektrisk energi.**

Storinnkjøpsavtalen fra 2009 ble i 2011 forlenget frem til 2015.





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

Økningen på 10% den 1.1.2010 og ytterligere 6,25% den 1.1.2011 var riktig. Vi nådde det mål at vi i løpet av 2010 hadde opparbeidet egenkapital tilsvarende det som er anbefalt av NBBL, nemlig ca. kr. 15 000,- per leilighet. I forbindelse med låneopptak og betjening av lån har vi greid å holde unna ytterligere justeringer, men det har gått på bekostning av egenkapitalen, hvilket var en forutsetning. Situasjonen nå er slik at vi håper å kunne gjenoppbygge egenkapitalen uten ytterligere økninger av fellesutgiftene i inneværende periode. Dette må vi imidlertid holde et våkent øye med.

Styrets altoverskyggende ansvar er å finne i Borettslagsloven § 5-17 (1), borettslagets vedlikeholdsplikt. Styret har vide fullmakter hjemlet i loven når det gjelder sikring av verdier, bl.a. våre vedtekter:

*(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.*

### 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. ga oss for ett år siden kr. 40 000,- i rabatt. Styret vurderer også om vi har råd til å bekoste utskifting av sikringsskapene. Dette må uansett stilles i bero fordi det kan bli krav om en ny type sikringsskap i 2017. Vannstoppeventiler er stillet på vent til vi har oversikt over økonomien etter at pågående vedlikehold er gjennomført. Dette må også sees i sammenheng med andre investeringer så som bevegelsesbrytere for lys og evt. oppgradering av avtalen med Rønning eller skifte til Lyses Altibox.

En billig forsikring er å lære seg hvor stoppekranen til leiligheten din er. Test den av og til.

Totalt var det to forsikringsaker som har kommet til utbetaling i 2011 mot tre saker i 2010 som var et usedvanlig godt år. Innbetalt premie er vesentlig høyere enn utbetalingene: Utbetalt kr. 45 208,- mot premie på kr. 512 950,-. Vi har vurdert om vi kan være selvassurandør, men det er ikke lovlig.

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



Begge skadene i 2011 var vannskader som er vårt desidert største problem. I denne perioden rettes fokus mot lekkasjer fra terrasser i Digranesveien. Avtale er inngått med Multiconsult som har ansvaret for at arbeidet blir gjennomført på en profesjonell måte.

Vær spesielt obs på den nye typen kjøleskap som har ismaskin. Disse må monteres av autorisert rørlegger. Steng stoppekranen når du er borte fra leiligheten i lengre tid. Tappeplugger med mulig feil ble påbegynt skiftet i 2010 og gjennomført primo 2011.



Bygningene i Rosenli er fullverdiforsikret hos Gjensidige Nor forsikring AS.

**Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.** Oppdatert oversikt over skader helt tilbake fra 2005 ser slik ut:



## Skaderapport for 60951412589 BORETTSLAGET ROSENLI

Skade dato	Meldt dato	Produktrisiko/ Bransje	Grunndekning/ Tekstkode	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)	Avsatt beløp	Egen- andel
30.08.2011	31.08.2011	Bygning	Heldekning	Vann	30.000	17.044	12.956	.
03.03.2011	03.03.2011	Bygning	Heldekning	Vann	30.000	28.164	1.836	.
10.11.2010	03.12.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
18.07.2010	20.07.2010	Bygning	Heldekning	Vann	66.181	66.181	0	.
01.06.2010	01.06.2010	Bygning	Heldekning	Vann	91.339	91.336	3	.
26.04.2010	26.04.2010	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
03.01.2010	03.01.2010	Bygning	Heldekning	Vann	75.223	75.223	0	.
03.09.2009	03.09.2009	Bygning	Heldekning	Vann	125.600	125.600	0	.
21.01.2009	22.01.2009	Bygning	Heldekning	Vann	61.178	61.178	0	.
31.10.2008	31.10.2008	Bygning	Heldekning	Vann	26.862	26.862	0	.
23.09.2008	23.09.2008	Bygning	Heldekning	Vann	21.735	21.735	0	.
25.08.2008	25.08.2008	Bygning	Heldekning	Vann	93.198	93.198	0	.
02.07.2008	08.07.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	10.087	10.087	0	6.000
30.06.2008	11.08.2008	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	113.709	113.709	0	.
19.05.2008	20.05.2008	Arb.maskin	Ans.arbm/psa	Materiell	0	0	0	6.000
15.01.2008	12.02.2008	Bygning	Heldekning	Vann	7.375	7.375	0	.
05.01.2008	14.01.2008	Bygning	Naturskade	Storm	27.538	27.538	0	.
28.09.2007	23.10.2007	Bygning	Heldekning	Tyveri	8.920	8.920	0	.
20.08.2007	02.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	2.982	2.982	0	.
20.08.2007	18.10.2007	Bygning	Heldekning	Vann	27.042	27.042	0	.
28.05.2007	31.05.2007	Bygning	Heldekning	Vann	86.691	86.691	0	.
20.03.2007	06.06.2007	Bygning	Heldekning	Vann	9.997	9.997	0	.
15.03.2007	29.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
05.03.2007	06.03.2007	Bygning	Heldekning	Vann	26.831	26.831	0	.
Skade dato	Meldt dato	Produktrisiko/ Bransje	Grunndekning/ Tekstkode	Skadetype	Fastsatt erstatning	Utbetalt erstatning (netto)	Avsatt beløp	Egen- andel
04.02.2007	12.02.2007	Bygning	Heldekning	Vann	63.433	63.433	0	.
24.12.2006	22.02.2007	Bygning	Heldekning	Ytre påvir	11.843	11.843	0	.
29.11.2006	29.11.2006	Bygning	Heldekning	Brann	76.203	76.203	0	.
02.06.2006	03.07.2006	Bygning	Heldekning	Vann	3.426	3.426	0	.
25.05.2006	26.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	63.063	63.063	0	.
15.05.2006	16.05.2006	Bygning	Heldekning	Vann	90.195	90.195	0	.
14.04.2006	18.04.2006	Bygning	Heldekning	Vann	15.974	15.974	0	.
03.07.2005	05.07.2005	Bygning	Heldekning	Vann	33.199	33.199	0	.
21.05.2005	23.05.2005	Bygning	Heldekning	Brann	1.111	1.111	0	.
17.05.2005	23.05.2005	Bygning	Heldekning	Vann	18.538	18.538	0	.
12.05.2005	06.06.2005	Bygning	Heldekning	Vann	9.920	9.920	0	.
10.04.2005	20.04.2005	Bygning	Heldekning	Vann	0	0	0	.
01.02.2005	01.02.2005	Bygning	Heldekning	Vann	20.305	20.305	0	.
24.01.2005	25.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	43.722	43.722	0	.
22.01.2005	25.01.2005	Bygning	Heldekning	Vann	5.199	5.199	0	.
16.01.2005	23.01.2006	Bygning	Heldekning	Vann	32.762	32.762	0	.
TOTALT					<b>1.431.381</b>	<b>1.416.586</b>	<b>14.795</b>	.

Om forsikringskader:

Egenandelen ved skader utgjør kr. 6.000.-. Beløpet belastes beboere i tilfeller som skyldes uaktsomhet eller uautorisert arbeid. Strenge regler gjelder for oppussing av våtrom.

Alle leiligheter må ha håndholdt brannslukker av pulver eller skumtypen.

### Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I perioden januar til desember 2011 ble det omsatt 15 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 siste årene. Eksempel: For 5 år siden var makspris for en ettroms i Digranesveien kr. 1 million. Oversikten under viser omsatte andeler i 2011.

Klientnr	Enhetsnr.	Siste omsetningsverdi	Dato Siste omsetning	Boa	Adresse
115	101	1 975 000,00	27.01.2011	051	Rosenli 17
115	172	1 780 000,00	02.02.2011	032	Digranesveien 27
115	184	1 670 000,00	03.02.2011	032	Digranesveien 25
115	120	2 675 000,00	25.02.2011	077	Rosenli 17
115	29	2 550 000,00	17.03.2011	077	Rosenli 15
115	85	2 800 000,00	30.03.2011	077	Rosenli 17
115	97	2 200 000,00	03.05.2011	051	Rosenli 17
115	185	2 900 000,00	03.05.2011	096	Digranesveien 23
115	8	2 090 000,00	05.05.2011	051	Rosenli 15
115	36	2 425 000,00	10.05.2011	051	Rosenli 15
115	28	2 250 000,00	12.05.2011	051	Rosenli 15
115	240	2 500 000,00	15.05.2011	090	Digranesveien 13
115	107	1 950 000,00	18.05.2011	051	Rosenli 17
115	112	2 320 000,00	31.05.2011	051	Rosenli 17
115	96	2 220 000,00	24.11.2011	051	Rosenli 17

Antall 15

Pr. 31.12.2011 eier Stavanger Kommune 27 andeler. Det er 7 leiligheter på fremleie.

Reglene for fremleie er klare, men styret ønsker å gjøre oppmerksom på at ordningen fører til vesentlig øket administrasjon. Det gjelder spesielt i år som i fjor, at utleier kan ha vanskelig for å sette seg inn i situasjoner som kan oppstå. Det har blitt mer vanlig at fremleie går via utleiefirma, noe som forvansker kontakten med andelseier ytterligere.

Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr. 703 320,-.

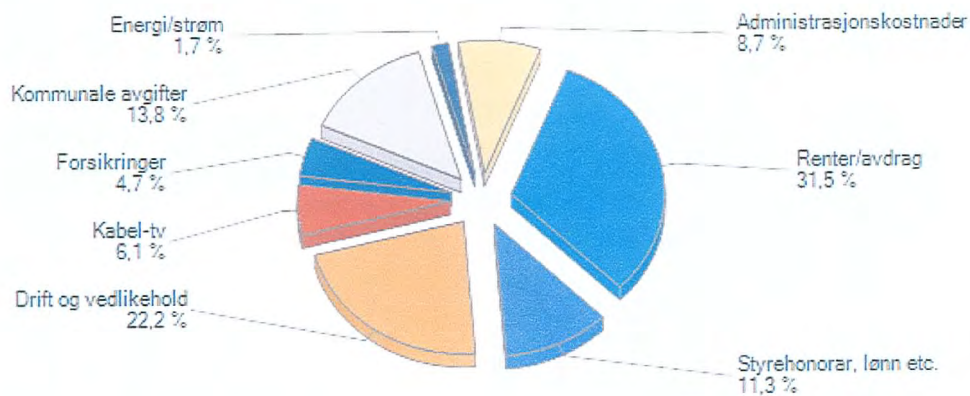
Netto disponible midler er pr. 31.12.2011 kr. 4 428 794,-.

Årets resultat er kr - 2 945 756,-. Styret foreslår at disponible midler overføres til neste års drift.

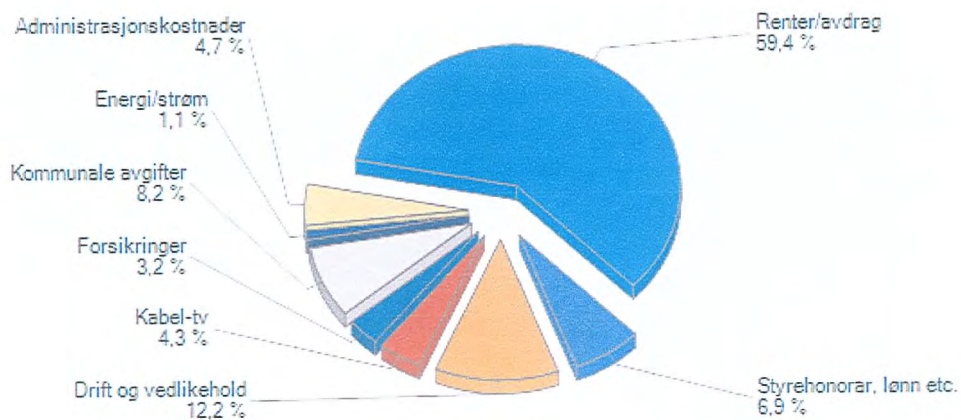


Borettslagets økonomiske aktivitet er styrt av inntektene fra fellesutgiftene samt låneopptak. Diagrammene nedenfor viser et sammendrag av kostnadene per andel per måned for 2010 og 2011:

**Regnskap  
2011**



**Regnskap  
2010**



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

### Likviditet

Rosenli har en tilfredsstillende likviditetsreserve da borettslaget p.t. har innvilget en låneramme i Handelsbanken på kr 25 600 000,-. Trekk på lånerammen utgjør pr 31.12. (2010 tall i parentes) 21 967 400,- (18 400 080,-) fordelt på et annuitetslån med flytende rente, p.t. 4,35% på kr. 14 022 316,- (9 602 279,-) og et annuitetslån med 5% fastrente på kr.7 945 084,- (8 797 801,-).

Engasjementet er sikret med en 1. prioritets pantobligasjon på kr 30.000.000,-. Per 31.12. forventes at alle lån vil bli innfridd når det er på tide å tenke på ny oppussing; i 2022! Det er for tiden uaktuell politikk å heve fellesutgiftene kun i den hensikt å få en raskere nedbetaling.

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 og pågående vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er langt høyere enn den bokførte verdien som fremkommer av regnskapet. Vi har for øvrig en av de flotteste tomtene i byen.





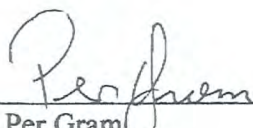
Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om styreportal hos SBBL
- Leveranse av TV-signaler og bredbånd Rønning AS og Hesbynett AS
- Skadedyrbekjempelse med ISS Skadedyrservice.
- Service på heis med HeisTek Stavanger A/S.
- Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens "åpningstid" med Securitas, inklusive alarmmottak i heis. Sagt opp og ny avtale inngått med G4S m.v.f. 7. april.
- Service på brannvernustyr med Brann & Sikkerhetsservice a/s
- Fellesinnkjøp av strøm Lyse Marked AS.
- Borettslaget er tilknyttet SBBLs Husleiefond uten omkostninger.
- Borettslaget er tilknyttet Samarbeidsutvalget for Beboerforeninger på Storhaug, for tiden i stillstand
- Renholdstjenester med Sopihop.
- Avtale om rengjøring med Grundig Renhold AS.
- Rabattavtale med Telenor vedr. telefon.
- Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
- Leieavtale i Edlandshuset med Lions Club
- Leieavtale i Edlandshuset med Veolia
- Leieavtale med Netel for antenner på taket inntil våren 2011
- Borettslaget er med i Huseiernes Landsforbund
- Kontrakt inngått med Multiconsult vedr. lekkasjer
- 3 utleiekontrakter av leiligheter

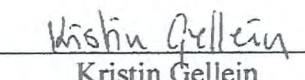
Vi viser forøvrig til rabattordningene vi har gjennom SBBL som står i bladet Boinform.

Stavanger, 28/2-2012

I styret for borettslaget Rosenli

  
Per Gram  
Styreleder

  
Bernt-Eirik Rød  
Styremedlem/Sekretær

  
Kristin Gellein  
Styremedlem/Nestleder



## 115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2012
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt fellesutgifter		9 902 228	9 317 736	10 010 000
Leieinntekt garasje		1 500	1 500	0
Leieinntekt lokaler		182 800	90 350	130 000
Leieinntekter fra antenner		9 488	32 144	0
Andre inntekter		3 920	1 150	15 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 099 936</b>	<b>9 442 880</b>	<b>10 155 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	3	1 044 015	1 025 922	1 147 000
Avskrivninger	2	81 755	77 968	0
Forretningsførerhonorar		279 366	277 362	281 400
Tilleggstjenester		107 400	104 840	107 000
Revisjonshonorar		12 553	12 365	13 000
Drift og vedlikehold		2 049 760	1 822 145	2 289 000
Kabel-tv		563 838	646 943	792 000
Renovering	5	5 985 206	3 446 500	0
Forsikringer		434 152	478 910	460 000
Kommunale avgifter		1 275 339	1 233 028	1 327 000
Energi/strøm		160 538	162 591	160 000
Kontingent Boligbyggelag		52 800	50 160	52 800
Administrasjonskostnader		267 188	180 008	200 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 313 909</b>	<b>9 518 742</b>	<b>6 829 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 213 973</b>	<b>-75 862</b>	<b>3 325 800</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		104 648	99 110	50 000
Rentekostnader		836 430	761 707	1 040 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>731 783</b>	<b>662 597</b>	<b>990 000</b>
<b>Resultat</b>	4	<b>-2 945 756</b>	<b>-738 459</b>	<b>2 335 800</b>



## 115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	2	621 945	621 945
Bygninger	2	35 684 063	35 684 063
Parkeringsanlegg	2	187 843	187 843
Andre driftsmidler	2	201 837	283 592
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 695 688</b>	<b>36 777 443</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		44 072	20 657
Andre leierestanser		49 577	5 500
Fordring på forretningsfører		71 422	101 340
Forskuddsbetalt strøm		222 135	388 663
Andre fordringer		9 488	315
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 350	3 000
Innestående på driftskonto		6 473 983	4 408 514
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 874 028</b>	<b>4 927 989</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 569 716</b>	<b>41 705 431</b>



# 115 Borettslaget Rosenli

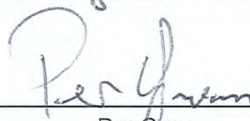
	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		10 082 382	13 028 137
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>11 658 782</b>	<b>14 604 537</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	1	21 967 400	18 400 080
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 465 700</b>	<b>25 898 380</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		8 219	24 456
Andre forskuddsbetalte leier		4 270	15 587
Strømvaregning		426 573	100 262
Innbetalt strøm		184 256	179 259
Gjeld til forretningsfører		480	0
Leverandørgjeld		1 689 992	781 279
Skyldig off. avgifter		53 495	49 132
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		51 868	49 372
Påløpne renter		4 445	3 168
Annen kortsiktig gjeld		21 636	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 445 234</b>	<b>1 202 515</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 910 934</b>	<b>27 100 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 569 716</b>	<b>41 705 431</b>

**Pantstillelser** 29 465 700 25 898 380

Stavanger 31.12.11


Stavanger Boligbyggelag

Sted: Stavanger, dato: 28/2-2012

  
 \_\_\_\_\_  
 Per Gram  
 Leder

  
 \_\_\_\_\_  
 Kristin Gellein  
 Styremedlem

  
 \_\_\_\_\_  
 Bernt Eirik Rød  
 Styremedlem

  
 \_\_\_\_\_  
 Kirsten Holm Smith  
 Regnskapsfører SBBL



## 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 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.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning 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 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.





## Note 1 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	96867155128	96867152608
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009
Rentesats:	4,35 %	5 %
Beregnet innfridd:	30.06.2022	30.06.2019
Opprinnelig lånebeløp:	15 600 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 602 279	8 797 801
Avdrag i perioden:	1 227 087	852 716
Opptak i perioden:	5 647 124	0
Lånesaldo 31.12:	14 022 316	7 945 084

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96867152608	1	42 715	42 715
	9	41 187	370 683
	1	40 728	40 728
	9	40 193	361 737
	30	39 735	1 192 050
	10	37 825	378 250
	64	32 629	2 088 256
	100	26 363	2 636 300
	20	21 167	423 340
	20	20 555	411 100
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96867155128	1	75 388	75 388
	9	72 691	654 219
	1	71 882	71 882
	9	70 938	638 442
	30	70 128	2 103 840
	10	66 757	667 570
	64	57 586	3 685 504
	100	46 528	4 652 800
	20	37 357	747 140
	20	36 278	725 560

## Note 2 - 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

## Noter 115 Borettslaget Rosenli

### Note 2 - Anleggsmidler

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	70 188	0
Nedgravde containere	2008	481 250			481 250
Ransomes rotorklipper	2009	306 125	61 225	127 552	178 573
Bod til tank	2010	20 711			20 711
TV overvåking	2010	275 683			275 683
Hobart oppvaskemaskin	2010	32 461	6 492	9 197	23 264
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 902 625</b>	<b>81 755</b>	<b>206 937</b>	<b>36 695 688</b>

### Note 3 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
Lønn, feriepenger	631 972	626 410
Styrehonorar	221 650	221 650
Arbeidsgiveravgift	129 285	126 406
Pensjonskostnader	53 681	41 630
Telefongodtgjørelse	0	3 209
Andre ytelser	7 426	6 617
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 044 015</b>	<b>1 025 922</b>

Der er ansatt 1 vaktmester.



Noter 115 Borettslaget Rosenli

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2011	Regnskap 2010
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	-2 945 756	-738 459
Opptak av lån	5 647 124	10 165 250
Avdrag på lån	-2 079 803	-8 128 653
Aktiverte anskaffelser	0	-328 855
Tilbakeføring av avskrivning	81 755	77 968
<b>Endring disponible midler</b>	<b>703 320</b>	<b>1 047 251</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>6 874 028</b>	<b>4 927 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>2 445 234</b>	<b>1 202 515</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>4 428 794</b>	<b>3 725 474</b>

## 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
Utskifting beredere	2005	607 003
Omk. ved salg leilighet	2006	61 060
Handikapramper	2008	61 187
Trykkøkningsanlegg	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
Ny tavle enebolig	2010	73 875
a konto betongrenovering	2010	3 250 000
Inntekking	2010	122 625
Malig og betongrehabilitering	2011	5 985 206

<u>Edlandshuset</u>	2011	2010	2009	2008
Inntekter	182 800	90 350	110 150	108 500
Utgifter excl. lønn	279 508	158 671	201 162	33 774
<b>Overskudd/underskudd drift</b>	<b>-96 708</b>	<b>-68 321</b>	<b>-91 012</b>	<b>74 726</b>

## Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.11	Årets resultat	Regnskap 31.12.10
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkursfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	10 082 382	-2 945 755	13 028 137
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>11 658 782</b>	<b>-2 945 755</b>	<b>14 604 537</b>



Til generalforsamlingen i borettslaget Rosenli

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenli borettslag, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Rosenli borettslag avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til borettslaget per 31. desember 2011 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Uttalelse om øvrige forhold

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet 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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret 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. februar 2012

ERNST & YOUNG AS



Tommy Lothe  
statsautorisert revisor



#### 4. Godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets generalforsamling:

**Vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 243 815,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.  
Godtgjørelse til revisor fastsettes etter regning.

#### 5. 1 Forslag fra beboere (2011 – følges opp i 2012)

”Rosenli Borettslag skal være et miljøbevisst borettslag og er blitt dokumentert som et slikt. Allikevel står lyset på i oppgangen året rundt. Jeg mener dette er unødvendig sløsing med strøm og foreslår derfor at borettslaget vurderer tiltak som for eksempel brytere som slår av lyset etter en viss periode. Dette er vanlig i våre naboland”.

Gøran Crona

Sign.

Denne saken ble utredet av styret i 2007. En fant da at det ikke var regningssvarende å anskaffe et slikt system som er beskrevet over. Tilbud fra Stavanger Installasjon var da på kr. 333 000,-. Styret fikk instruks fra generalforsamlingen 2011 om å utrede spørsmålet på nytt. Det er gjort. Strømprisen er nå mye lavere enn da beregningen over ble foretatt. Totalkostnader er i henhold til tilbud fra Stavanger Installasjon av 2011 på kr. 399 000,-. Styret har lagt inn kr. 200 000,- i 2012 budsjettet med restbeløpet for 2013.

#### **Strømforbruk av belysning i ganger og beregning av kostnader.**

Beregningen er i forhold til dagens pris på 35 øre kwt, samt at strømmen står på 50% av tiden:  
Totalt 87,6 kwt/døgn.  $87,6 \times 35(\text{øre}) = 30,66 \text{ (kr)/døgn}$ .  $30,66 \times 365 = \text{kr. } 11192,-/\text{år}$ . 50% av dette blir kr. 5595,-/år. 399 000,- (totale kostnader) : 5595 = 71 (år nedbetalingstid).

**Styret anbefaler løsningen. Votering – vanlig flertall**

#### 2. Lyses Altibox vs. Canal Digital

Styret er bedt av en beboer om å utrede et tilbud fra Altibox vedr. leveranse av TV, bredbånd og annet. Dette må sees i sammenheng med et tilbud fra Rønning Elektro vedr. oppgradering av dagens kontrakt.

#### **Altibox**

Lyse har vært på befaring og sier at fiberoptisk kabel kan trekkes frem til oss uten problemer. Installasjon i hver leilighet vil kreve kabling og en ny kontrollboks/sentral montert i leiligheten. Du vil få dekoder/PVR av Lyse. Du kan få bredbånd og IP telefoni, men det vil kreve at alle beboere går for det. Styret anbefaler at vi kun vurderer TV signaler i denne sammenheng, men Altibox har et vell av muligheter, også oppkopling til alarm. Du får ikke Wimp, og kanalvalget er litt mer begrenset enn Canal Digital samt noen endrede kanaler. For sammelikningens skyld benytter vi tilbudet på TV pakke + leie av dekoder, slik som for Rønnings vedkommende.



### Canal Digital

<i>Tv kanal</i>	<i>HD</i>
NRK 1	
NRK 1 HD	x
NRK 2	
NRK 2 HD	x
NRK 3/ Super	
NRK 3/ Super HD	x
NRK Distrikt	
TV 2	
TV 2 HD	x
ZEBRA	
TV Norge	
TV Norge HD	x
TV 3	
Viasat 4	
MAX (Tv Norge)	
TV 2 Bliss	
TV 2 Nyhetskanalen	
FEM (Tv 3)	
TV 4	
SVT 1	
SVT 1 HD	x
SVT 2	
MTV	
MTV Live HD	x
BBC World News	
BBC Entertainment	
BBC Knowledge	
BBC Lifestyle	
BBC HD	x
Travel Channel	
Discovery	
Discovery HD	x
National Geographic Channel	
National Geographic Channel HD	x
National Geographic Channel Wild HD	x
Animal Planet	

### Altibox

<i>Tv kanal</i>	<i>HD</i>
NRK 1	
NRK 1 HD	x
NRK 2	
NRK 2 HD	x
NRK 3/ Super	
NRK 3/ Super HD	x
NRK Distrikt	
TV 2	
TV 2 HD	x
ZEBRA	
TV Norge	
TV Norge HD	x
TV 3	
Viasat 4	
MAX (Tv Norge)	
TV 2 Bliss	
TV 2 Nyhetskanalen	
FEM (Tv 3)	
TV 4	
SVT 1	
SVT 1 HD	x
SVT 2	
BBC World News	
BBC Entertainment	
BBC Knowledge	
BBC Lifestyle	
BBC HD	x
Discovery	
Discovery HD	x
National Geographic Channel	
National Geographic Channel HD	x
Animal Planet	
Animal Planet HD	x
Eurosport	
Eurosport 2	
Eurosport 2 HD	x

Animal Planet HD	x	Eurosport HD	x
Eurosport		Disney Channel	
Eurosport 2		Boomerang	
Eurosport HD	x	TV 2 Filmkanalen	
Cartoon Network		TV Vest	
Boomerang		Fox Crime	
Disney Channel		Cartoon Network	
VOX		VOX	
<i>Star</i>		TLC	
Silver HD	x		
TV Vest		TNT	
Fox Crime		TV 5 Europe	
TLC		VG Tv	
Nickelodeon		God TV	
CNN		Fri Kanalen	
Sky News		Euronews	
TCM			
Rosenli TV HD	x		
The History Channel HD	x		
Canal 9			
High Tv 3D	x		
Showtime		<b>Antall HD kanaler</b>	<b>12</b>
Visjon Norge			
GO Filmleie			
Wimp			
<b>Antall HD kanaler</b>	<b>17</b>		
<b>+ 2 valgfrie blant "Mine favoritter" som er disse 28 kanalene:</b>			
Discovery Science			
Discovery World			
Vh 1			
TV 2 Lorry			
TV 2 Filmkanalen			
Disney Junior			
Disney XD			
Vh 1 Classic			
UK Adult Channel			
France 24			
Al Jazeera			
Al Jazeera English			
Silver			
Blue Hustler			

- Kanaler som bare den enkelte leverandør har har



DR 1		
3 Sat		
TVE International		
TV 5Monde		
PTV Prime		
Viasat Crime		
Viasat Nature		
Playboy TV		
Bloomberg		
TRT Turk		
Jaam-e Jam		
Rai Uno		
TVP Polonia		
Planeta RTR		
SVT 1 HD		

### Rønning Elektro

De har vi kontrakt med i dag. Styret er veldig fornøyd med den service vi får fra dem som leverandør for Canal Digital gjennom flere år. De tilbyr nå en forlengelse av eksisterende avtale, eller en oppgradering ved at hver leilighet får en ny dekoder/PVR. Programmene blir de samme som vi har i dag.

**Dagens avtale koster** kr. 564 000,-.

Denne oppgraderingen vil koste oss kr. 227 000,-/år, altså kr. 73,-/mnd. per leilighet utover det vi betaler i dag.

**Totalpris per år for oppgraderingspakken** kr. 791 000,-.

**For å kople opp mot Lyse Altibox** kr. 1 065 300,-

- Vi står overfor tre valg:
1. Beholde dagens avtale
  2. Gå for Rønnings oppgraderingspakke
  3. Gå for Altibox

Styret har etter nøye vurdering av tilbudene, valgt å anbefale alternativ 2. Dette tilbudet er innarbeidet i budsjettet for 2012.

**Votering 1: Skal vi gå for en endring av dagens avtale eller ikke? Ja eller nei. Vanlig flertall. Dersom et "ja" flertall blir det**

**votering 2: Skal vi gå for Alternativ 2 eller alternativ 3? – Vanlig flertall.**

### 3. Vedtektsendring

#### Diskusjon

Styret har gjentatte ganger opplevd at det kan oppstå uenighet mellom oss og beboere på grunn endringer i den originale bygningsmasse uten forutgående avtale med styret. Slike endringer kan for eksempel være flislegging av terrasse uten membran, flislegging av bad eller i kjøkken uten membran, eller at arbeidet er utført av ufaglærte personer. Det kan være at slikt arbeid er utført



før vedkommende andelshaver kjøpte leiligheten. Til det er å si at her gjelder vanlige regler for boligkjøp i slike tilfeller, nemlig at borettslaget må holdes skadesløse. Andelshaver må selv bekoste utbedringer dersom skade oppstår, også følgeskader, eller søke regress overfor tidligere eier. For å klargjøre dette mener styret at vi trenger en vedtekt som gjelder slike tilfeller.

§ 4 (4) Endringer av den opprinnelige bygningsmasse er ikke tillat uten styrets samtykke. Skader eller uleilighet som oppstår som følge av endringer eller manglende vedlikehold må utbedres og dekkes av vedkommende andelshaver.

Eksisterende §4 (4) blir § 4 (5), og § 4 (5) blir § 4 (6)

§ 5 (8) Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre, er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndtverksmessig standard. Ref. vedtektenes § 5.3.

§ 5 (9) Andelseier plikter også sørge for at det areal som er tillagt dennes leilighet holdes ryddig, for eksempel bod eller uteareal som disponeres av leiligheten.

**Votering; 2/3 flertall av avgitte stemmer (Kvalifisert flertall)**

**Styret ber om fullmakt til å innarbeide teksten i gjeldende vedtekter.**

**NOTE:** Hovedregelen er at alle vedtak fattes med vanlig flertall.

Hver andel har en stemme. Ved stemmelikhet avgjøres resultatet ved loddtrekning. Flertallet regnes av avgitte stemmer. Dette innebærer at man ser bort fra blanke eller uleselige stemmer – disse forkastes, og regnes som ikke avgitte. Summen av avgitte stemmer er ikke avgjørende for gyldigheten av vedtaket.

Følgende vedtak krever kvalifisert (2/3) flertall: Vedtektsendringer.





Valgkomiteen  
v/Chr. Nedland

#### GENERALFORSAMLING B/L ROSENLI 2012 - VALG AV STYRE M.M.

Det skal velges

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

Valgkomiteen innstiller som fig.:

- **Styreleder:** Per Gram (gjenvalg)
- **Styremedlem for 2 år:** Bernt Eirik Rød (ny, tidl. varamedlem)
- **Styremedlem for 1 år:** Ulf Nome (ny, tidl. varamedlem)
- **2 varamedlemmer for 1 år:** Kristin Gellein (ny, tidl. styremedlem)  
Jane Larsson Tjørhom (ny)
- **Valgkomite:** Kari Einarsen (gj.v.), Turid Håland (gj.v.) og Chr. Nedlkand (gj.v.)

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

Rosenli 30.01.12

For valgkomiteen

Chr. Nedland (sign.)



## **Tillegg til saklisten - ordinær generalforsamling i B/L Rosenli den 21. mars 2012.**

Denne saken kom inn like før tidsfristen gikk ut den 9. mars, men like etter at trykkingen av årsrapporten var i gang. Den sendes derfor ut som et tillegg til saklisten under pkt. 5, *Fremsatte forslag fra styret og andelseiere*. Den vil bli behandlet som siste underpunkt, sak 5.4, og lyder slik:

Jeg vil gjerne ta opp en sak på generalforsamlingen:

### **Parkeringsplassene bør fra nå av være tilgjengelige for alle.**

Jeg har bodd i Rosenli i minst 8 år og aldri hatt en fast parkeringsplass. I dag er det et fåtall av beboere i Rosenli 15 og 17 som har egne parkeringsplasser og dette ser jeg på som urettferdig. Hvorfor skal noen ha plass mens andre ikke? I tillegg er det ofte vanskelig å finne plass, spesielt hvis man er etter kl. 1800 eller 1900 og spesielt i helgene. Sist lørdag da jeg kom hjem fra reise kl. 2300 var det vanskelig å finne plass, det var rimelig fullt. På de 2 eller rettere sagt 4 øverste parkeringsplassene som er for de med faste plasser var det totalt 16 ledige plasser.

Håper dere kan ta med dette på møtet.

Med vennlig hilsen

Hilde Pettersen

Rosenli 17

Styreleder vil orientere om vårt parkeringssystem samt vedtak fattet på Generalforsamling den 4.4. 2006 før det foretas votering.

#### **Borettslaget Rosenli**

Rosenli 17, 4015 Stavanger. Telefon: 51 56 20 62 Telefax: 51 53 15 68  
Internettadresse: [www.rosenli.no](http://www.rosenli.no) e-mail: [post@rosenli.no](mailto:post@rosenli.no)