



INNKALLING TIL DIGITAL GENERALFORSAMLING

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli.

Styret har besluttet at generalforsamling 2021 vil bli avholdt digitalt for å ivareta smittevernregler knyttet til Covid19.

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I første runde kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I andre runde får du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når den første delen av møtet starter og andre delen blir åpnet for avstemning.

For å delta i generalforsamlingen, må du logge deg inn på «Min side» på bate.no. Møtet starter tirsdag 25. mai klokken 10.00 og er åpent fram til fredag 28.mai klokken 20.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Del 1 (høring) starter 25.mai kl. 10.00 - slutter 26.mai kl. 12.00.

Pause fra 26.mai kl.12.00 til 27. mai kl.12.00.

Del 2 (avstemning) starter 27.mai kl.12.00 - slutter 28.mai kl. 20.00.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du her: <https://bate.no/for-deg/registrer-bruker>, eller du kan ringe kundeservice i Bate på telefon 51 84 95 00.

Starter tirsdag 25.05.2021 og avsluttes fredag 28.05.2021

Digitalt møte

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 2 eiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2020

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring - fremleie inntil 30 dager

6 Vedtektsendring punkt 5-3 Våtrom

7 Elektronisk kommunikasjon - nytt punkt 12 inn i vedtektene

8 Revidere ordensreglene - sak meldt inn fra Reid Rossnes - punkt "Ro i leilighetene"

9 Valg

9.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

9.3 Valg av valgkomité

9.4 Valg av delegater til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Rosenli

2. Årsregnskapet for 2020

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2020. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets generalforsamling:

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 303 939,-. Økningen tilsvarende endring i konsumprisindeksen til SSB. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring - fremleie inntil 30 dager

Bakgrunn for endringen:

Stortinget vedtok sommeren 2019 å endre borettslagsloven, slik at en ikke trenger tillatelse fra styret for korttidsutleie i inntil 30 dager pr. kalenderår. Det er følgelig ikke mulig å nekte dette, men styret har behov for å vite hvem det leies ut til og hvor lenge, slik at det ikke drives «hotellvirksomhet» .

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:
Avsnittet 4-2 oppdateres til følgende:
Nytt punkt 4-2 1:
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, ut over det som følger av vedtektene punkt 4-2 2 og 4-2 3.

Nytt punkt 4-2 3: (nåværende punkt 4-2 3 forskyves til punkt 4-2-4):

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Nytt punkt 4-2 5:
Andelseier plikter å orientere styret i forkant av alle utleieforhold. Informasjon om leietaker og utleieforholdets varighet skal oppgis.

Vedtektsendringen vedtas som foreslått.

Styrets innstilling:

6. Vedtektsendring punkt 5-3 Våtrom

Bakgrunn for endringen:

Styret ser behov for ytterligere presisering av avsnittet, da vi enda ser at beboere som ikke følger våtromsnormene/ bruker autoriserte fagfolk, står bak flere vannlekkasjer i borettslaget.

I avsnittet står det «Oppussing/modernisering av bad skal følge de våtromsnormer som til enhver tid gjelder. Styret skal underrettes når bad/våtrom endres/moderniseres»

Forslag til vedtak: Presisering av punkt 5-3 Våtrom i vedtektene:
Oppussing/modernisering av bad skal følge de våtromsnormer som til enhver tid gjelder. Arbeidet skal derfor være utført av autoriserte fagfolk. Dette gjelder også legging av membran til våtrom. Styret skal underrettes når bad/våtrom endres/moderniseres.

7. Elektronisk kommunikasjon - nytt punkt 12 inn i vedtektene

Med virkning fra generalforsamling 2021 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle andelseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget. Andelseier som ikke disponerer e-post kan be om å motta informasjon pr post.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 12 foreslås tatt inn i vedtektene.

8. Revidere ordensreglene - sak meldt inn fra Reid Rossnes - punkt "Ro i leilighetene"

Beskrivelse av innmeldt sak:

I avsnittet står det:

«Ved husbråk og brudd på pkt. 6 i ordensreglene, er det full anledning for naboer å ringe vakter NOKAS/politi, men først etter å ha ringt på døren og bedt om å få dempet støyen. Kostnader ved utrykning vil bli belastet ansvarlig beboer»

Forslag til endring:

Reid Rossnes sitt forslag til endring: Stryke formuleringen "**men først etter å ha ringt på døren og bedt om å få dempet støyen**".

Forslag til vedtak: «Ved husbråk og brudd på pkt. 6 i ordensreglene, oppfordres det til å ta kontakt med den aktuelle beboer og be om å få dempet støyen. Dersom dette føles ubehagelig, eller det ikke fører frem, er det full anledning for beboer å ringe AVARN SECURITY/politi. Kostnader ved utrykning vil bli belastet beboer som er ansvarlig for støyen»

Styrets innstilling: Styret er enig i at ordensreglene kan modereres, men ønsker ikke å fjerne denne formuleringen - heller omformulere punkt 6.

9. Valg

9.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteén sin innstilling:

Ranveig Egenes trekker seg som styremedlem - derfor skal det velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Inger Elvik er forespurt og har sagt seg villig (NY).
Eivind Kiledal er forespurt og har sagt seg villig (NY).

Forslag til vedtak: Inger Elvik og Eivind Kiledal velges til styremedlemmer for 2 år.

9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteén sin innstilling:

Tom Erik Wessel Gundersen er forespurt og har sagt seg villig (NY)
Bjørn Romsboten er forespurt og har sagt seg villig (GJENVALG)

Forslag til vedtak: Tom Erik Wessel Gundersen og Bjørn Romsboten velges til varamedlemmer for 1 år

9.3 Valg av valgkomité

Nina Tone Torgersen, Sverre Gerhard Svendsen og Reid Rossnes er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Nina Tone Torgersen, Sverre Gerhard Svendsen og Reid Rossnes velges.

9.4 Valg av delegater til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende delegater til Bate sin generalforsamling:
Trym Dysvik Eide, Inger Elvik, Eivind Kiledal og Bjørn Romsbotn

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		11 219 556	11 275 848	11 219 556
Leieinntekt lokaler		312 738	218 854	293 472
Tillegg felleskostnader		2 400	2 400	2 400
Leieinntekter fra antenner		76 964	75 766	78 532
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		503 712	504 389	505 620
Andre driftsinntekter		40 732	37 432	36 816
Lading el-bil		53 880	35 259	40 000
Sum inntekter		12 209 982	12 149 948	12 176 396
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	1 360 619	1 203 963	1 345 710
Avskrivninger	1	62 850	68 494	62 850
Forretningsførerhonorar		358 536	348 936	367 500
Tilleggstjenester forretningsfører		16 438	102 932	12 000
Revisjonshonorar	3	14 611	14 194	15 000
Drift og vedlikehold	4	6 594 050	2 830 628	3 541 000
TV og/eller internett		1 244 937	1 191 125	1 255 700
Renovering		0	646 594	900 000
Forsikringer		917 470	805 239	947 800
Kommunale avgifter		1 597 323	1 666 801	1 760 000
Energi/strøm		183 880	507 283	200 000
Kontingent Boligbyggelag		79 200	79 200	79 200
Administrasjonskostnader		139 342	111 758	138 000
Sum kostnader		12 569 257	9 577 147	10 624 760
Driftsresultat		-359 274	2 572 801	1 551 636
Finansielle poster				
Renteinntekter		19 398	73 613	0
Kundeutbytte		108 606	92 346	0
Rentekostnader		65 932	121 596	29 000
Netto finanskostnader		-62 072	-44 363	29 000
Resultat	5	-297 202	2 617 165	1 522 636

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	1	621 945	621 945
Bygninger	1	36 269 500	36 269 500
Parkeringsanlegg	1	187 843	187 843
Andre driftsmidler	1	256 575	319 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 335 863	37 398 713
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		23 681	29 977
Andre leierestanser		6 324	21 653
Forskuddsbetalte kostnader		1 322 095	1 230 993
Andre fordringer		59 644	40 230
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 214 696	6 756 784
Sum omløpsmidler		6 626 440	8 079 636
SUM EIENDELER		43 962 303	45 478 349

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		30 768 983	31 066 185
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
Sum egenkapital	6	32 345 383	32 642 585
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	2 256 023	3 720 853
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
Sum langsiktig gjeld		9 754 323	11 219 153
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		22 617	19 323
Strømvaregning		0	18 262
Gjeld til forretningsfører		300	600
Leverandørgjeld		1 293 280	1 315 296
Skyldig off. avgifter		44 380	42 017
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		108 212	86 731
Påløpne renter		192	540
Annen kortsiktig gjeld		393 617	133 844
Sum kortsiktig gjeld		1 862 597	1 616 611
Sum gjeld		11 616 920	12 835 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 962 303	45 478 349

Stavanger 31.12.20
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Trym Dysvik Eide
Leder

Ranveig Egenes
Styremedlem

Anne Louise Leira-Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Varige driftsmidler

	Fjernstyrt klipper	Opplegg til elbilladere	Tilhenger	Tomt	Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 500	283 500	16 923	621 945	26 399 455	941 424
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 500	283 500	16 923	621 945	26 399 455	941 424
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	138 000	61 425	16 923	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 500	222 075	0	621 945	26 399 455	941 424
Årets avskrivninger :	34 500	28 350	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2013	1972	1972	1984
Antatt levetid i år :	5	10	5			

	Redskapsbod	Vinduer/veggfel	Belysning parkeringsplas	Isolering tak i garasje	Bygning til antenneanlegg	Entredører, høyblokk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 842	1 371 099	58 560	141 398	56 368	826 517
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	187 842	1 371 099	58 560	141 398	56 368	826 517
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	187 842	1 371 099	58 560	141 398	56 368	826 517
Anskaffelsesår :	1989	1991	1994	1994	1994	1998
Antatt levetid i år :						

	Entredører, lavblokk	Rehabilitering Edlandshuset	Innglassing, høybukk	Nedgravde containere	Nedgravde containere	Bod til tank
Anskaffelseskost pr.01.01 :	503 974	480 505	3 737 120	390 000	481 250	20 711
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	503 974	480 505	3 737 120	390 000	481 250	20 711
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	503 974	480 505	3 737 120	390 000	481 250	20 711
Anskaffelsesår :	1998	1992	1998	2006	2008	2010
Antatt levetid i år :						

	TV overvåking	Utvidelse TV overvåking	Brannalarm Rosenli 17	Brannalarm Rosenli 19	Utvidelse TV overvåking	Kopimaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	275 683	72 000	187 500	187 500	138 438	84 661
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	275 683	72 000	187 500	187 500	138 438	84 661
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	84 661
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	275 683	72 000	187 500	187 500	138 438	0
Anskaffelsesår :	2010	2012	2013	2013	2013	2014
Antatt levetid i år :						5

Note 1 - Varige driftsmidler

	Ramsomes Opvaskemaskin rotorklipper	Samsung Galaxy Tab 4 6 stk.	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	306 125	32 461	24 775
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	306 125	32 461	24 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	306 125	32 461	24 775
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2010	2015
Antatt levetid i år :	5	5	3

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Lønn, feriepenger	862 615	754 506
Styrehonorar	294 800	280 978
Arbeidsgiveravgift	154 802	153 901
Pensjonskostnader	27 711	-9 524
Telefongodtgjørelse	4 265	8 572
Andre ytelser	16 426	15 529
Sum personalkostnader	1 360 619	1 203 963

Der er ansatt 1 vaktmester og 1 deltidsansatt.
Pensjonsordning OTP.
Tjenestepensjon for januar er trukket av innskuddsfondet.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
6360 Renhold	428 758	431 013
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	53 291	37 554
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	1 999	18 509
6600 Bygningsmessig vedlikehold	4 448 066	740 804
6602 Vedlikehold VVS	712 842	126 267
6603 Drift/vedl.h. heis	306 470	295 169
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	39 963	403 822
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 607	294 473
6607 Vedlikehold garasjer	32 279	0
6609 Driftskostnader	173 488	160 054
6615 Vedl.hold lokaler/bolig	142 882	49 731
6618 Skadedyrbekjempelse	6 855	14 786
6730 Teknisk rådgivning	88 915	56 513
6735 Bevar HMS/Bo og oppgradering	26 000	26 000
6750 Vakthold, alarm og utrykning	97 061	150 730
7075 Drift/vedlikeh. arb.maskiner	32 576	25 203
Sum	6 594 050	2 830 628

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-297 202	2 617 165
Avdrag på lån	-1 464 830	-2 310 804
Tilbakeføring av avskrivning	62 850	68 494
Endring disponible midler	-1 699 182	374 855
Omløpsmidler	6 626 440	8 079 636
Kortsiktig gjeld	1 862 597	1 616 611
Disponible midler	4 763 842	6 463 025

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.20	Årets resultat	Regnskap 31.12.19
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkursfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	30 768 983	-297 202	31 066 185
Sum Egenkapital	32 345 383	-297 202	32 642 585

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	96867155128
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	1.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	15 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 720 853
Avdrag i perioden:	1 464 830
Lånesaldo 31.12:	2 256 023

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9.754.323 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 en bokført verdi på kr. 37.079.288

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenli.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenli

Styreleder	Trym Dysvik Eide (sign.)	03.05.2021
Styremedlem	Ranveig Egenes (sign.)	19.04.2021
Styremedlem	Anne Louise Leira-Johansen (sign.)	03.05.2021



Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenli

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Rosenlis årsregnskap som viser et underskudd på kr 297 202. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene i årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

Offices in:

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stavanger, 3. mai 2021
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-05-03 16:30:32Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Borettslaget Rosenli – styrets årsberetning for 2020



Innledning

Styret bestreber seg på å la årsrapporten følge regnskapsåret, altså fra den 01.01.2020 til 31.12.2020. Likevel er det også denne gangen for kontinuitetens skyld tatt med saker som er tatt opp i perioden, og kommer til utførelse mellom årsslutt og generalforsamlingen 2021.

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.

II HMS

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget har et ansvar for arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette ansvaret er via Internkontrollforskriften pålagt alle som har ansatte i arbeid og/eller har ansvar for bygning med fellesanlegg som omfattes av brannloven og lignende.

I løpet av 2020 har det ikke blitt registrert noen uønskede hendelser ved arbeid utført i Rosenli B/L. Varsling av tiltak, som f.eks. månedlig kontroll av lekeplass og lekeapparater, ligger forankret i vår HMS håndbok.

Ytre miljø

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad ut over det som må anses normalt for et boligselskap. Det er likevel enda noen beboere som ikke klarer å sortere avfallet, noe som dessverre går ut over reste. Vi vil fortsette i 2021 å ha ekstra kontainer for litt større avfall som ikke egner seg i de nedgravde søppelkontainerne. Merk at dette ikke gjelder spesialavfall og at ved oppussing er den enkelte andelseier ansvarlig for å leie egen kontainer. Det finnes veildende merking på kontaineren for hva som godtas.

Bomiljø

En får ikke et godt bomiljø uten godt naboskap. Vi bor tett innpå hverandre og det er derfor viktig at samspillet mellom beboerne er godt. Vi vet godt at det skal lite til for å ødelegge mye.



Ved støy er det viktig å følge retningslinjene som ligger til grunn. Vi vil i den forbindelse også påpeke at vi i styret ikke har mulighet til å bistå med mindre vi blir orientert om støyende naboer.

Vi vil også minne om selvstyrereglene som gjelder. Hver etasje eller oppgang bestemmer selv hvordan de vil ha det innen for rammene for Borettslaget, og må selv sørge for å ha det ryddig i fellesrom.

Covid-19

Da landet stengte ned og restriksjonen ble iverksatt, var det ingen som helt viste hvordan hverdagen ville se ut fremover. Dette gav styret en del utfordringer i starten av pandemien, da særlig fordi flere var i karantene når det var en del oppgaver som skulle løses. Vi har imidlertid fått gjennomføre de prosjektene vi har sett for oss for året, uten å la det gå på bekostning av sikkerheten.

Vi er også veldig imponert over evnen våre beboere har hatt til å stille opp for naboene sine og ytret ønske for å hjelpe til i disse tider. Vi håper at dette fortsetter så lenge det kreves.

Edlandshuset

Inntektene fra festlokalet, utleierommene og de tre leilighetene vi leier ut (2 i Edlandshuset og 1 leilighet i Rosenli 15) var på kr. 312 738,-. På grunn av Covid-19 har det vært svært krevende å drive utleie, ettersom myndighetenes krav har vært flytende. Ann Helen Flønes som er utleieansvarlig, har gjort en kjempejobb i perioden med å holde kontroll på dette.

Invisteringene med å oppgradere leilighetene har i sum gjort av inntektene har gått opp.

Leiepriser lokaler	For beboere ekskl. renhold	For beboere inkl. renhold	For andre leietagere inkl. renhold
Første etasje	990	1740	3500
Kjeller	750	1500	2500
Begge etasje	1500	2250	4000

Vi minner om at alle innspill hva gjelder bruk av Edlandshuset ønskes velkommen. Potensialet her er mye større enn hva det blir brukt til nå. Her er det rom for beboere til å bruke fellesområdene i Edlandshuset til sosiale formål.

Forholdet til kommunen

Stavanger kommune har som kjent 26 leiligheter som de er andelshaver av hos oss. I flere av disse leiligheter er det større gjennomtrekk enn i øvrige leiligheter hos oss. Kommunen et særlig stort ansvar for både beboerne og vedlikehold for øvrig av leilighetene. Vi i styret opplever at dialogen med Stavanger kommune og deres bo-koordinatorer er blitt bedre, og kommunen har også blitt flinkere til å understreke leietakernes plikt til å overholde ordensreglene her i borettslaget.

Vaktmesterordning

Borettslaget har bestandig hatt egen vaktmester ansatt på heltid. Fra 01.04.2021 redusert Arnt Flønes sin stilling til 80%. Etter å ha vurdert flere alternativer, ble styret enig om å prøve ut Tjensvoll Servicesentral med en kostnadsramme på kr 50 000,-. Tjensvoll Servicesentral har siden April 2021 hatt fast arbeidstid hos oss, hver



fredag fra kl. 07:00 – 11:00. Fra kl. 11:00-15:00 har de vært tilgjengelig på vaktmestertelefonen og har bistått med behov.

Styret er svært fornøyd med ordningen og fleksibiliteten den gir borettslaget.

III Tillitsvalgte

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

Styret har i denne perioden bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Trym Dysvik Eide	Rosenli 17	2020
Styremedlem 1	Ranveig Egenes	Digranesveien 13	2020
Styremedlem 2	Louise Leira-Johansen	Digranesveien 25	2019
Varamedlem 1	Bjørn Romsbotn	Rosenli 17	2020
Varamedlem 2	Tonje Eiesland	Digranesveien 9	2020

IV Styrets arbeid

Covid-19 situasjonen med de stadige endrete smitterestriksjonene har også dette året preget styrearbeidet. Alle som er valgt inn i styret er i 100% arbeid, det har gjort at det har blitt noen utfordringer rundt dette med å ha fysisk møter, da spesielle smittehensyn relatert til den enkeltes arbeidsplass nødvendigvis må ligge til grunn. Styret har løst dette med å kombinere fysisk/digitale styremøter slik at dette har blitt tilpasset den enkeltes behov til enhver tid. Det har generert noe mer tidsbruk til møter, men har fungert tilfredsstillende og har dannet grunnlaget for en digital plattform for fremtiden.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontinuerlig kontaktes via epost eller via de fysiske postkassene . Løsningen med «Åpent styre» i Edlandshuset , der beboere hver måned kunne møte representanter fra styret og komme med innspill og ønsker ble dessverre satt på pause under pandemien. Styret vil vurdere å starte opp denne ordningen igjen etter hvert som samfunnet går tilbake til normalen. Vi tar gjerne imot innspill fra beboerne om dette er ønskelig.

Møtevirksomhet

I 2020 har det vært avholdt 11 styremøter og ett budsjettmøte med Bate. Det er protokollført 58 saker ifm styremøter her og seks Informasjonsbrev til beboerne blitt delt ut. Styret har vært representert på Bates generalforsamling, i tillegg er en av styrets representanter valgt inn i Bate sin valgkomité. Styret har også tett dialog med kommunens representanter ang. kommunens andelsleiligheter i Rosenli.

Arrangementer

Det ble arrangert en litt annerledes høstdugnad, da Covid-19 -situasjonen gjorde det vanskelig å arrangere en tradisjonell dugnad. Flere oppganger gikk sammen og fikk ryddet gammelt rot i felles boder, samt vasket og gjort det pent. Flere oppganger benyttet seg også om å søke kr. 500,- kr til den enkeltes oppgang, noe som styret oppfordret til i infobrev, da nettopp til oppgradering i fellesgangene.

Vedlikehold

løpet av 2020 har borettslaget utført følgende vedlikeholdsoppgaver av betydning:

- Renovering av 5 terrasser i Digranesveien
- Nytt tak i Digranesveien 23-27
- Større ombygninger av heiser
- Overhalt innglasseringer i høyblokker
- Renset ventilasjonskanaler hele BL
- Byttet vifter i høyblokker
- Dekorasjonsfolie i inngangspartiene i Digranesveien
- Nytt dørtelefonlegg i Digranesveien
- Nytt elanlegg i Digranesveien
- Ny hovedtavler i høyblokkene
- Oppgradering av utleielokaler

Videre kan det nevnes at styret sammen med vaktmester jobber aktivt for å innhente tilbud og evaluere tilstanden til bygningsmassen. Målet er å få en bedre oversikt over hvilke vedlikeholdsoppgaver som vil treffe oss de neste årene og hvilke økonomiske konsekvenser disse vil ha for oss, slik at vi står bedre rustet og kan planlegge for dem.

Lading i Rosenli

Styret har siden vi fikk installert de 16 felles ladepunktene, holdt et godt øye med kapasiteten på ladestasjonene og hvordan bilparken endrer seg. Vår strategi er å utvide ladekapasiteten når det er behov for dette, og da på fellesparkeringsplassen hvor alle kan dra nytte av investeringene.

Nylig kom et tillegg til borettslagsloven, hvor det fremkommer at alle tilknyttet borettslag skal ha rett til lading av el-bil. I den forbindelse har vi vært i kontakt med både Stavanger kommune og Bate for å høre hvordan de stiller seg til vår eksisterende løsning og vår plan. Tilbakemeldingen vi har fått er at planen vår samsvarer med anbefalingene de gir.

Da vi antar at det vil komme et behov for bedre kapasitet ilar de neste 5 årene, har styret søkt støtte fra Stavanger kommune til å legge til rette for en ny strømforsyning til parkeringsplassen. Denne strømforsyningen vil først bli tatt i bruk når det er behov, men sørger for at infrastrukturen er til stede når behovet for nye ladestasjoner først melder seg.

Søkte tilskudd

Styret har i løpet av perioden søkt om støtte til følgende tiltak:

- Bate Grønne kroner – Vi har fått støtte på 10 000 ,- til kjøp av yogautstyr. Styret har jobbet for å tilby beboerne yoga i Edlandshuset. På grunn av Korona situasjon står dette prosjektet på vent.

- Lade infrastruktur – Styret har søkt Stavanger kommune og fått økonomisk støtte for utbygging av ladeinfrastrukturen. Saken ligger nå hos Lyse.

V. Styrets planer

Styret har satt ekstra fokus på å kartlegge fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold. Dette slik at vi til enhver tid har en grei oversikt over vedlikeholdskostnader som vil komme. Dette arbeidet vil fortsette i 2021. Vi vil også fokus på å kombinere vedlikehold, slik at totalprisen for oppgraderinger blir lavere.

Videre ser vi at fellesarealene har behov for oppgradering. Vi har derfor hyret inn en arkitekt for å se hvilke muligheter vi har.

Under ser dere noen av planen styret jobber med. Det nevnes likevel at uforutsette hendelser kan oppstå som endrer prioriteringen.

- Utskiftning av vinduer i høyblokkene
- Oppgradering av fellesområder
- Oppgradering av ladeinfrastrukturen for elbiler
- Nytt sykkel- og kajakk-skur
- Utskiftning av v.v bereder *

*For å redusere risiko for vannlekkasje til både egen og naboileiligheter, er det bestemt at varmtvannsberedere som er over 20 år må skiftes ut. Styret har bestemt at borettslaget dekke dette med inntil kr 8.000 .

Sykkel- og kajakkskur

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt at styret kunne jobbe videre med det prosjekterte sykkelskuret v/Rosenli 17. Styret valgte imidlertid å utsette byggingen av denne i fjor, grunnet akutt behov for å skifte tak i Digranesveien 23-27.

Siden har styret jobbet videre med saken, og vi har fått nye tegninger som i disse dager blir byggemeldt til Stavanger kommune.

Sykkelskuret har blitt noe utvidet, da med en underetasje hvor det vil bli lagt opp til utleie av kajaker til beboerne, samt en seksjon der beboerne selv kan utføre små reparasjoner av egne sykler. I utviklingen av dette arbeidet har styret sammen med byggherren hatt stor fokus på utemiljøet . Med lekeplass og grillplass i umiddelbar nærhet, ønskes det at området skal bli en naturlig samlingsplass for beboere i alle aldre. Prisestimatet er på kr. 1 200 000,-

Det vil også bli søkt om økonomisk støtte fra Stavanger kommune for gjennomføring av dette prosjektet.

TV- og Internett

Styret har startet på arbeidet med å innhente tilbud fra flere leverandører av TV og Internett, Avtalen med CanalDigital utløper først 01.02.2022, imidlertid må denne avtalen sies opp senest 3 mnd. før denne dato. Styret er meget misfornøyd med servicen fra Telenor. Vi opplever at de er vanskelig å få kontakt med og at servicen er dårlig.



VI Borettslagets drift og økonomi

Borettslaget økonomi er fortsatt veldig god. Styret bestemte seg derfor å ikke øke fellesutgiftene for 2021. Reserve i egenkapital anbefalt av NBBL på kr. 15 000,- per boenhet er oppfylt med god margin ved utgangen av perioden.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget Rosenli er forsikret i Gjensidige Forsikring. I løpet av 2020 har styret vært i kontakt med Gjensidige for å få utarbeidet en avtale hvor vi kan varsle om uaktsomhet ved skader. Dette har til hensikt å holde beboere som velger å ta i bruk ufaglært arbeidskraft, enten det er selvgjort eller innleid arbeidskraft, ansvarlig ved skader. Styret er også i dialog om mulige tiltak som kan få ned forsikringspremien til borettslaget.

Videre nevnes det at styret skal kontaktes i alle forsikringssaker som omfatter bygningsmassen .