



Miljøfyrtårn®



B/L ROSENLI



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Tirsdag 29. mars 2016 kl. 17.00 i Edlandshuset, Rosenli 12

Borettslaget Rosenli

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

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



Miljøfyrtårn®



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 2015, jfr. vedlegg**
4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
5. **Framsatte forslag fra styret og andelseiere**
6. **Valg, jfr. Vedlegg**
 - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år. Dette er avvik fra vedtektene og trenger 2/3 flertall
 - 6.4 Valg av to varamedlemmer
 - 6.5 Valg av 4 delegerte til BATEs generalforsamling
 - 6.6 Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Du må ha kjøpt andel før 1.1.2016 for å ha stemmerett. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

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

B/L Rosenli, 26.2.2016

Per Gram
Styreleder

Vedlegg: Saksdokumenter



Miljøfyrtårn®



B/L ROSENLI

FULLMAKT

Undertegnede gir herved i fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på borettslagets generalforsamling den 29. mars 2016. Denne fullmakt byttes mot stemmeseddel ved registrering.

Stavanger, 2016

.....
(Andelseiers underskrift)

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

Til generalforsamlingen i borettslaget Rosenli

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Rosenli borettslag, som består av balanse per 31. desember 2015, 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 regnskapskikk 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 2015 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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, 02.mars 2016

ERNST & YOUNG AS



Stig Tore Strand
statsautorisert revisor

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2016
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		10 394 764	10 395 108	10 914 870
Leieinntekt lokaler		80 260	47 630	70 000
Tillegg felleskostnader		4 500	0	8 100
Leieinntekter fra antenner		43 600	34 333	55 000
Tilskudd		0	10 000	0
Andre inntekter		45 402	34 083	540 620
Sum inntekter		10 568 525	10 521 154	11 588 590
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	1 404 963	1 144 355	1 222 500
Avskrivninger	1	39 109	86 788	30 000
Forretningsførerhonorar		307 044	299 556	317 900
Tilleggstjenester		122 250	102 000	105 000
Revisjonshonorar		13 438	13 175	13 800
Drift og vedlikehold	3	3 140 734	2 518 116	1 892 000
Kabel-tv		827 860	759 914	965 200
Renovering		0	538 718	333 600
Forsikringer		489 361	443 570	504 550
Kommunale avgifter		1 533 703	1 118 017	1 595 100
Energi/strøm		78 925	103 668	105 000
Kontingent Boligbyggelag		66 000	66 000	79 500
Administrasjonskostnader		121 721	167 204	126 000
Sum kostnader		8 145 109	7 361 080	7 290 150
Driftsresultat		2 423 417	3 160 074	4 298 440
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		102 608	143 241	75 000
Rentekostnader		460 585	695 270	365 000
Netto finanskostnader		357 977	552 029	290 000
Resultat	4	2 065 440	2 608 045	4 008 440

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
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	108 714	123 048
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 188 002	37 202 336
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		45 057	39 468
Andre leierestanser		16 620	12 060
Forskuddsbetalte kostnader		32 004	583 168
Forskuddsbetalt strøm		289 787	218 840
Andre fordringer		1 869	16 398
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 187	3 000
Innestående på driftskonto		6 492 305	7 148 000
Sum omløpsmidler		6 880 829	8 020 933
SUM EIENDELER		44 068 831	45 223 270

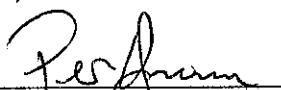
115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		20 313 776	18 248 337
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
Sum egenkapital	5	21 890 176	19 824 737
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	13 410 803	15 694 825
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
Sum langsiktig gjeld		20 909 103	23 193 125
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		25 254	4 451
Strømvaregning		283 864	477 613
Innbetalt strøm		285 857	163 830
Gjeld til forretningsfører		1 180	82 095
Leverandørgjeld		437 462	1 098 429
Skyldig off. avgifter		50 612	10 189
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		112 278	72 262
Påløpne renter		2 134	3 250
Annen kortsiktig gjeld		70 912	293 289
Sum kortsiktig gjeld		1 269 552	2 205 408
Sum gjeld		22 178 655	25 398 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 068 831	45 223 270

Stavanger 31.12.15

Bate boligbyggelag

Sted: Stavanger, dato: 26.02.16



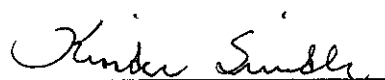
 Per Gram
 Leder



 Mette Hæk
 Styremedlem



 Kristin Gellein
 Styremedlem



 Kirsten Holm Smith
 Kundekonsulent regnskap

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 - Avskrivning

	Arbeidsmaskin	Kontormaskine	Kontormaskine	Bygningsmessi anlegg	Bygninger/tomt	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	403 009	0	84 661	187 842	35 138 365	1 753 082
Årets tilgang :	0	24 775	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	403 009	24 775	84 661	187 842	35 138 365	1 753 082
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	370 006	5 506	28 220	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	33 003	19 269	56 441	187 842	35 138 365	1 753 082
Årets avskrivninger :	16 672	5 506	16 932	0	0	0
Antatt levetid i år :	5	3	5			

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
Lønn, feriepenger	792 614	644 848
Styrehonorar	268 800	268 800
Andre honorarer	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	169 812	141 346
Pensjonskostnader	147 376	64 423
Telefongodtgjørelse	4 459	4 066
Andre ytelser	11 901	10 871
Sum personalkostnader	1 404 963	1 144 355

Der er ansatt 1 vaktmester.
Pensjonsordning OTP.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
6360 Renhold	315 447	411 389
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	13 484	9 066
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	10 919	9 822
6600 Bygningsmessig vedlikehold	868 719	721 648
6602 Vedlikehold VVS	674 159	763 319
6603 Drift/vedl.h. heis	445 690	80 152
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	75 979	56 021
6605 Vedlikehold fellesanlegg	353 488	19 675
6609 Driftskostnader	128 099	110 089
6615 Vedl.hold lokaler/bolig	73 542	91 131
6618 Skadedyrbekjempelse	6 980	11 082
6730 Teknisk rådgivning	27 315	20 758
6735 Bevar HMS/Bevar vedlikehold	1 500	41 250
6750 Vakthold, alarm og utrykning	122 826	104 189
7075 Drift/vedlikeh. arb.maskiner	22 588	68 526
Sum	3 140 734	2 518 116

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	2 065 440	2 608 045
Avdrag på lån	-2 284 022	-2 174 540
Aktiverte anskaffelser	-24 775	-84 661
Tilbakeføring av avskrivning	39 109	86 788
Endring disponible midler	-204 248	435 632
Omløpsmidler	6 880 829	8 020 933
Kortsiktig gjeld	1 269 552	2 205 408
Disponible midler	5 611 277	5 815 525

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.15	Årets resultat	Regnskap 31.12.14
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkursfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	20 313 776	2 065 439	18 248 337
Sum Egenkapital	21 890 176	2 065 439	19 824 737

Note 6 - Langsiktig gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	96867155128	96867171387
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2010	2009
Opptaksår:	2.35 %	4.15 %
Rentesats:	30.06.2022	30.09.2019
Beregnet innfridd:	15 600 000	10 000 000
Opprinnelig lånebeløp:	10 563 197	5 131 628
Lånesaldo 01.01:	1 285 593	998 429
Avdrag i perioden:	9 277 604	4 133 199
Lånesaldo 31.12:	2 268 071	0
Saldo 5 år frem i tid:		

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 20.909.103 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 en bokført verdi på kr. 37.079.289



Miljøfyrtårn®



4. Godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets generalforsamling:

Vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr. 268 800.-. Styret foretar selv den interne fordelingen.
Godtgjørelse til revisor fastsettes etter regning.

5. 1 Forslag fra styret og andelshavere.

Forslag fra styret:

Gjeldende ordlyd i Vedtektene, §5-2 (3) siste avsnitt:

Borettslaget har også ansvar for å holde varmtvannsbereder i forsvarlig stand og vedlikeholde disse. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av varmtvannsbereder.

Diskusjon:

Borettslagsloven fastslår at vedlikehold og utskifting av v.v. bereder er andelshavers ansvar. I en tid med mange vannskader forårsaket av lekkasje fra v.v. beredere fant styret at vi ønsket å dekke utgifter for utskifting av beredere over 20 år gamle. Dette var for ca. 10 år siden. Styret ønsker fremdeles at vi skal yte et tilskudd til utskifting av beredere, men ikke at det skal dekkes av en vedtekt som ikke er i tråd med borettslagsloven. Vi ønsker å dekke det beløp som til enhver tid er identisk med egenandelen for vannskader; for tiden kr. 6 000.-. Andelshaver skal være ansvarlig for vedlikeholdet slik det fremkommer av loven.

Styret foreslår at avsnittet fra vedtektene strykes. Dette krever 2/3 flertall.

Avstemning

2 Røykeforbud

Fra Fredrik Sunde Tveteraas

Røykeloven blir stadig strengere i det offentlige, hvorfor ikke ta denne loven med seg hjem. Passiv røyking er helseskadelig. Ofte osrer det røyk i gangene i Rosenli, til og med inne på soverommet siver røyken inn fra balkongen til naboen.

Forslag:

Stemme for totalforbud mot røyking i blokkene.

Diskusjon:

Styret er klar over problemet. Allikevel, vi føler det er å gå for langt å innføre en ordning som er strengere enn røykeloven. Styret er innstilt på å innføre en ordensregel hvor det fremkommer at røyking er forbudt i alle fellesområder og i selskapslokalene med gjesterom.

Avstemning: Simpelt flertall. Dersom forslaget faller vil styret innføre ovennevnte ordensregel.



Miljøfyrtårn®



3 Forslag om opprettelse av nabolagshage for beboerne i Rosenli

Forslagsstiller: Anders Fjelland Bentsen, Rosenli 15

Forslag: Det foreslås at styret sammen med vaktmester undersøker muligheten for å opprette en nabolagshage (parselhage/kjøkkenhage) på et begrenset areal av gressplen mellom blokkene. Et visst antall parseller bestående av pallekarmer fylt med jord gjøres tilgjengelig for beboerne i borettslaget etter et først-til-mølle-prinsipp per vekstsesong. Beboere som får tildelt parsell betaler en mindre avgift (f.eks. 200-300 kroner) og forplikter seg til opparbeidelse og løpende vedlikehold av sin parsell. Borettslaget dekker øvrige utgifter som et prøveprosjekt de første par år. Det kan også søkes om tilskuddsmidler fra Storhaug bydelsutvalg. I parsellene skal det dyrkes grønnsaker eller andre spiselige vekster.

Bakgrunn: *Urban gardening* er en stadig sterkere trend i byer over hele verden. Storhaug kalles også den «spiselige bydel», og her ble den første nabolagshagen – Honningbakken - opprettet i St. Johannesparken i fjor. Her er det lange ventelister. I Rosenli borettslag er det store grøntarealer som sjelden benyttes og her bør det være rom for å prøve ut prosjekter som kan styrke bomiljø og fellesskap for beboerne.

Diskusjon:

Styret stiller seg ikke bak dette forslaget fordi vi ikke kan avse tid, verken av styret eller vaktmester, til å rettleie, holde øye med, eller bidra generelt. Styret anbefaler heller ikke at borettslaget bidrar økonomisk til forslaget.

Avstemning: Simpelt flertall

4. Digranesveien mot nord.

Forslagsstiller John Tunheim, Digranesveien 21

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

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

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

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

Diskusjon

Styret innhenter prisoverslag for å gjennomføre tiltaket som er foreslått. Dette vil bli klar til generalforsamlingen.



Miljøfyrtårn®



Valgkomiteen
v/ Chr. Nedland

GENERALFORSAMLING B/L ROSENLI 2016 – VALG AV STYRE M.M.

Det skal velges

- Styreleder for 2 år
- 1 styremedlem for 2 år
- 1 styremedlem for 1 år **Dette krever 2/3 flertall**
- 2 varamedlemmer til styret for 1 år
- 3 medlemmer av valgkomiteen for 1 år

Valgkomiteen innstiller som flg.:

- **Styreleder for 2 år:** Per Gram (gjenvalg)
- **Styremedlem for 2 år:** Ranveig Egenes (ny)
- **Styremedlem for 1 år:** Tom E. W. Gundersen (ny, tidl. varamann)
- **2 varamedlemmer for 1 år:** Morten Tinnesand (ny), og Erlend Bruvik (ny)
- **Valgkomite for 1 år:** Turid Haaland (gj.v.),
Øyvind Haavardsholm (gj.v.)
Chr. Nedland (gj.v.)

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

Rosenli,

For valgkomiteen

Chr. Nedland

VALGKOMITEEN
v/ Chr. Nedland