

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenli.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 07.04.2025, kl. 18:00

Edlandshuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Rosenli

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 397.500,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Innstilling fra valgkomiteen er vedlagt.

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Milena Suboticki til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Magnus Haugaasen og Bjørn Romsbotn for 1 år. Begge har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:

Erlend Bruvik (gjenvalg for 1 år)

Einar Haualand (gjenvalg for 1 år)

Louise Leira-Johansen (ny - velges for 1 år)

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det skal velges 3 personer som inviteres til Bate sin generalforsamling tirsdag 27.mai 2025.

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		12 340 956	11 219 556	12 341 523
Leieinntekt lokaler		330 364	420 184	361 204
Tillegg felleskostnader		6 000	5 100	6 000
Leieinntekter fra antenner		350 704	31 129	140 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		503 712	503 712	503 712
Andre driftsinntekter	1	95 500	98 638	96 000
Lading el-bil		212 270	0	60 000
Sum inntekter		13 839 506	12 278 319	13 508 439
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	453 548	806 034	453 548
Avskrivninger	8	88 987	78 834	0
Forretningsførerhonorar		403 524	392 148	424 507
Tilleggstjenester forretningsfører		46 276	63 654	42 875
Revisjonshonorar	3	33 781	29 745	30 000
Vaktmestertjenester	4	1 341 187	1 074 863	929 120
Drift og vedlikehold	5	3 980 395	3 980 432	2 244 500
TV og/eller internett		1 209 721	874 065	1 210 500
Renovering	6	2 375 235	9 825 132	2 000 000
Forsikringer		885 359	822 578	891 830
Kommunale avgifter		2 038 578	2 305 705	2 400 000
Energi/strøm		471 331	461 607	460 000
Kontingent Boligbyggelag		79 200	79 200	92 400
Administrasjonskostnader		149 990	213 568	115 000
Sum kostnader		13 557 112	21 007 563	11 294 280
Driftsresultat		282 393	-8 729 244	2 214 159
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		153 907	93 749	100 000
Rentekostnader		920 715	280 889	905 800
Netto finanskostnader		766 807	187 140	805 800
Resultat	7	-484 414	-8 916 384	1 408 359

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	8	621 945	621 945
Bygninger	8	37 603 566	37 603 566
Parkeringsanlegg	8	187 843	187 843
Andre driftsmidler	8	246 332	335 319
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	134 000	134 000
Sum anleggsmidler		38 793 687	38 882 673
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		104 747	25 140
Forskuddsbetalte kostnader		1 206 231	1 205 660
Andre fordringer		121 878	28 601
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 830 619	5 172 173
Sum omløpsmidler		11 263 475	6 431 575
SUM EIENDELER		50 057 161	45 314 248

115 Borettslaget Rosenli

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		26 400	26 400
Opptjent egenkapital		17 522 638	18 007 052
Overkursfond		1 550 000	1 550 000
Sum egenkapital	9	19 099 038	19 583 452
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	10	21 646 999	11 840 855
Borettsinnskudd		7 498 300	7 498 300
Sum langsiktig gjeld		29 145 299	19 339 155
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 245	57 814
Leverandørgjeld		1 625 603	5 602 910
Skyldig off. avgifter		0	3 215
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 440
Påløpne renter		12 988	6 864
Annen kortsiktig gjeld		142 988	719 397
Sum kortsiktig gjeld		1 812 824	6 391 641
Sum gjeld		30 958 123	25 730 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 057 161	45 314 248

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Inger Elvik
Styreleder

Tonje Fjermestad Aase
Styremedlem

Hilde Flikka
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 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder leie av toalett/pauserom.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	0	305 710
Styrehonorar	397 500	397 500
Arbeidsgiveravgift	56 048	99 871
Pensjonskostnader	0	1 401
Andre ytelser	0	1 552
Sum personalkostnader	453 548	806 034

Boligselskapet har ingen ansatte og derfor ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innestående 31.12.	134 000	134 000
Netto driftskostnader	8 183 140	7 732 830
Innbetalt driftskapital	1 326 847	516 600
Andel drift	1 326 847	1 074 863
Skyldig/tilgode hos TSS	0	-558 263

I posten inngår kr 14 700 for Attende AS og 1 326 487 for Tjensvoll Scervicesentral. Totalt kr 1 341 187.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	522 566	483 404
6500 Verktøy	6 582	8 041
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 605 873	2 565 162
6610 Edlandshuset	154 883	3 188
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	30 700	111 161
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	152 364	138 730
6730 Honorar for teknisk rådgivning	96 719	333 904
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	392 630	312 619
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 078	24 223
Sum	3 980 395	3 980 432

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Tak og vindu	2 375 235	9 825 132
Sum	2 375 235	9 825 132

Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-484 414	-8 916 384
Opptak av lån	21 890 747	12 000 000
Avdrag på lån	-12 084 603	-159 145
Aktiverte anskaffelser	0	-875 243
Tilbakeføring av avskrivning	88 987	78 834
Endring disponible midler	9 410 716	2 128 062
Omløpsmidler	11 263 475	6 431 575
Kortsiktig gjeld	1 812 824	6 391 641
Disponible midler	9 450 650	39 934

Note 8 - Varige driftsmidler

	Fjernstyrt klipper	Opplegg til elbilladere	3 stk. robotklippere	2 stk. Husqvarna Automower	Sykkelskur	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 500	283 500	181 353	121 831	1 334 066	16 923
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 500	283 500	181 353	121 831	1 334 066	16 923
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	172 500	174 825	126 947	38 580	0	16 923
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	108 675	54 406	83 251	1 334 066	0
Årets avskrivninger :	0	28 350	36 271	24 366	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2021	2023	2023	2013
Antatt levetid i år :	5	10	5	5		5

	Tomt	Bygninger	Bygninger	Redskapsbod	Vinduer/veggfelt	Belysning parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	621 945	26 399 455	941 424	187 842	1 371 099	58 560
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	621 945	26 399 455	941 424	187 842	1 371 099	58 560
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:	621 945	26 399 455	941 424	187 842	1 371 099	58 560
Anskaffelsesår :	1972	1972	1984	1989	1991	1994
Antatt levetid i år :						

	Isolering tak i garasje	Bygning til antenneanlegg	Entredører, høyblokk	Entredører, lavblokk	Rehabilitering Edlandshuset	Innglassing, høyblokk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	141 398	56 368	826 517	503 974	480 505	3 737 120
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	141 398	56 368	826 517	503 974	480 505	3 737 120
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:	141 398	56 368	826 517	503 974	480 505	3 737 120
Anskaffelsesår :	1994	1994	1998	1998	1992	1998
Antatt levetid i år :						

	Nedgravde containere	Nedgravde containere	Bod til tank	TV overvåking	Utvidelse TV overvåking	Brannalarm Rosenli 17
Anskaffelseskost pr.01.01 :	390 000	481 250	20 711	275 683	72 000	187 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	390 000	481 250	20 711	275 683	72 000	187 500
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:	390 000	481 250	20 711	275 683	72 000	187 500
Anskaffelsesår :	2006	2008	2010	2010	2012	2013
Antatt levetid i år :						

Note 8 - Varige driftsmidler

	Brannalarm Rosenli 19	Utvidelse TV overvåking	Kopimaskine	Ramsomes Opvaskemaskin rotorklipper	Samsung Galaxy Tab 4 6 stk.	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	187 500	138 438	84 661	306 125	32 461	24 775
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	187 500	138 438	84 661	306 125	32 461	24 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	84 661	306 125	32 461	24 775
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	187 500	138 438	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2013	2013	2014	2009	2010	2015
Antatt levetid i år :			5	5	5	3

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	26 400	0	26 400
Overkursfond	1 550 000	0	1 550 000
Egenkapital	17 522 638	-484 414	18 007 052
Sum Egenkapital	19 099 038	-484 414	19 583 452

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16368091662	16366627662
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.49 %	5.54 %
Betingelser:	p.t. rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2053	05.02.2024
Opprinnelig lånebeløp:	21 890 747	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	11 840 855
Avdrag i perioden:	243 748	11 840 855
Opptak i perioden:	21 890 747	0
Lånesaldo 31.12:	21 646 999	0
Saldo 5 år frem i tid:	19 889 857	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 29 145 299 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 38 793 687.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenli.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenli

Styreleder	Inger Elvik (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Hilde Flikka (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Tonje Fjermestad Aase (sign.)	13.03.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Rosenli

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rosenli som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

Offices in:

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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."

Rosnes, Monica Roth

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 12:47:36 UTC



Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 12:47:36 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Rosenli

Borettslaget Rosenli ligger i Stavanger kommune og består av i alt 264 andeler og 3 utleieleiligheter (2 i Edlandhuset og 1 i Rosenli 15). Boligselskapets organisasjonsnummer er 951412589.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Inger Elvik

Styremedlem, Hilde Flikka

Styremedlem, Tonje Fjermestad Aase

Vaktmester, John Helge Wessel Skorve

Varamedlem, Magnus Haugaasen

Varamedlem, Bjørn Romsbotn

Styrets arbeid i perioden

Innledning

Årsmeldingen følger styreperioden, fra forrige generalforsamling avholdt 22. april 2024 frem til ferdigstilling av denne årsmeldingen 12. mars 2025

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget har ansvar for arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette ansvaret er via internkontroll-forskriften pålagt alle som har ansatte i arbeid og/eller har ansvar for bygning med fellesanlegg som omfattes av brannloven og lignende. Varsling av tiltak, som f.eks. månedlig kontroll av lekeplass og lekeapparater, ligger forankret i vår HMS-håndbok.

Ytre Miljø

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. I perioden har vi ved enkelte anledning hatt ekstraavgifter pga. feilsortering. Konteineren ble fjernet i august 2024 grunnet vedvarende feilsortering og relativt høye avgifter.

Styret er glad for at beboerne engasjerer seg i bomiljøet både hva gjelder ansvaret for flagging utenom vaktmesterens arbeidstid og "adopsjon" av rosebedene våre.

Bomiljø

Styret mener at vi har et godt bomiljø, og at vi alle gjør vårt for å opprettholde og videreutvikle vårt naboskap. I perioden har det vært få uønskede hendelser relatert til støy og nabokonflikter. Det er imidlertid fortsatt et forbedringspotensial hva gjelder overholdelse av retningslinjer relatert til støy.

Tilfluktsrom

Siden vi dessverre er inne i mer utfordrende tider når det gjelder sikkerhetspolitikk, har det blitt tid for å se nærmere på dette med både egenberedskap og tilfluktsrom. Høyblokkene våre har tilfluktsrom, som i stor grad brukes til boder idag. De trenger også oppgradering hvis de skal oppfylle kravene.

Forskriftene for t-rom er utarbeidet slik at det er eiers ansvar å vedlikeholde slike anlegg.

Sivilforsvaret har kontroll- og tilsynsansvar, men det er eiendommens eier som er ansvarlig for det daglige vedlikeholdet og kunne drifte t-rommet i en beredskapssituasjon med en klargjøringstid på 72 timer.

Dersom det mot formodning skulle bli behov for å ta tilfluktsrom i bruk, må bodene ryddes innen 72 timer. Dette er ting vi skal se mer på i styreperioden som kommer.

Ellers greit å minne om at ifølge Genèvekonvensjonene skal sivilbefolkningen ikke være et mål i krig. Så i utgangspunktet skal ikke boliger og tilfluktsrom være et mål.

Fremleie

Styret følger borettslagsloven med hensyn til styrets godkjenning av leietakere, samt oversikt over total fremleietid for hver andelshaver. Per mars 2025 var det 4 andeler på fremleie. Etter råd fra advokat i Bate har styret oppdatert ordensreglene for korttidsutleie i tråd med borettslagsloven. Styret må ikke lenger godkjenne korttidutleien, men antall utleiedøgn skal fortsatt oppgis til styret ved årsskiftet.

Forhold til kommunen som andelshaver

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. Kommunen har derfor et særlig stort ansvar for både beboerne og vedlikehold av andelene. Vi har en ryddig kontakt med Stavanger kommune og deres boveileder. Kommunen informerer om leietakernes plikt til å overholde ordensreglene i borettslaget.

Kommunale veier og vedlikehold

Etter varsel om feil/hull i asfalten i Digranesveien, la kommunen ny asfalt i de verste hullene. Men selv om både Digranesveien og veien foran høyblokkene er kommunale, er det sjelden at kommunen soper veiene. Av den grunn har borettslaget i mange år påtatt oss ansvaret for sopingen, tidligere med avtale med Sopihip, men nå med sopebilen til Tjensvoll Servicesentral (TSS) som vaktmesteren kjører.

Vaktmesterordning

John Helge Skorve hos Tjensvoll Servicesentral (TSS) er den som er ansvarlig for Rosenli. Vi er svært fornøyde med John Helge. Han har fast arbeidstid mandager, onsdager og fredager fra kl. 07.00-15.00, og er tilgjengelig alle ukedagene på vaktmestertelefonen og e-post. I tillegg har vi engasjert tidligere vaktmester Arnt Flønes til enkelte vedlikeholdsoppdrag.

Inngåtte og løpende avtaler

Tilknyttet Bate som forretningsfører og regnskapsfører
Avtale med Tjensvoll Servicesentral SE om vaktmestertjenester
Strømvaktale med Lyse
Leveranse av TV og bredbånd fra Telenor
Skadedyrbekjempelse med Anticimex
Service på heis med Scan Heis
Bomiljøvaktavtale og serviceavtale utenom vaktmesterens arbeidstid med Avarn, inklusive alarmmottak i heis
Service på brannvernstyr med Modum Sikkerhetssenter
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg på høyblokkene med Prosec
Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg Rosenli 12 med Solland Elektro
Årlig kontroll på lekeplass med Skan-kontroll
Avtale om rengjøring med Grundig Renhold
Avtale med Elite vinduspuss
Avtale om vedlikehold av overvåkingskameraer, Viste & Sømme
Leieavtale i Edlandshuset med Norgesbuss for bruk av toaletter
Tre utleiekontrakter av leiligheter, derav to i Edlandshuset og én i Rosenli 15

Utleie av takplass for Direktoratet for Sivil beredskap
Utleie av takplass for TeliaSonera - Basestasjon for mobiltelefon
Utleie av takplass for Ice/Lyse - Basestasjon for mobiltelefon
Forsikringer for bygningsmasse og maskinelt utstyr med Gjensidige

Edlandshuset

I løpet av 2024 har borettslaget fått inntekter fra festlokalene, utleierommene, de to leilighetene vi leier ut samt toalettutleie til Boreal.
Vi har skiftet senger/madrasser, sengetøy og salongen i Edlandshuset.
I løpet av 2024 er det arrangert "sy- samling og sykurs" for borettslagets medlemmer.

Borettslagets drift og økonomi

I mai 2024 hadde alle beboerne i Digranesveien fått nye låser. Vaktmesteren og styret var tilfreds med samarbeidet med Låsesenteret både når det gjaldt forberedelsene og gjennomføringen. Låsesystemet i Rosenli 15 er også slitt, men styret har valgt å skyve dette prosjektet fram i tid på grunn av forventet andre større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer

Arbeidet med å skifte lektene på endegavlene i Digranesveien ble ferdig i mai/juni i 2024. Arbeidet har ellers vært preget av løpende vedlikehold av: vinduer, dører, tette rør, heisstanser, vannskader, fellesområder og annet forefallende vedlikeholdsarbeid. Økonomien er god og borettslaget har 21 646 999 i lån.

Møtevirksomhet

Styret arbeider kontinuerlig for å drifte borettslaget og ivareta beboernes felles interesser.

Leder og vaktmester har hatt ukentlige samarbeidsmøter for å følge opp løpende drift mellom styremøtene.

I perioden har det vært avholdt 12 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter, samt ett budsjettmøte med Bate. I samme periode har det blitt registrert 6 nye saker i 2024 og 3 hittil i 2025, i tillegg til glidende saker fra forrige periode. 8 informasjonsskriv til beboere har blitt gitt ut i løpet av 2024 og 2 hittil i 2025, i tillegg til detaljskriv til oppgangene i forbindelse med særskilt arbeid.

Balkonger høyblokkene

Siden august 2021 har styret vært i dialog med Balco av balkongløsninger for å vurdere ny innglassing, og muligens utvidelse av balkonger i høyblokkene. Høyblokkene har en spesiell utforming, og er såkalt listet. Det vil si at byantikvaren skal uttale seg om fasadeendringer. Balco har presentert en løsning med Steni-plater, men byantikvaren er negativ til å utvide eksisterende konstruksjon med denne type plater. Balco hevder at de kan montere en type plater som de mener har samme betonguttrykk som dagens brystninger på balkongene.

Styret har avtalt med Balco at de skal vise sitt forslag til byantikvaren ved å montere to plater på en balkong i Rosenli 17. Med bakgrunn i byantikvarens vurdering, vil styret avklare videre prosess i denne saken.

Elbillading felles parkeringsplass

Per dags dato har borettslaget 15 ladepunkt, hvor 9 av disse er smarte ladere og kan lade inntil 32 ampere. I tillegg har beboere med fast parkeringsplass i Digranesveien mulighet til å lade på parkeringsplassen sin. I løpet av 2024 ble det ladet 53 022 kWh fordelt på de 15 laderne og 42 brukere ved utgangen av 2024 (opp fra 37 brukere ved utgangen av 2023).

De fleste er flinke til å flytte bilen når den er ferdig lada som fører til at det stort sett er ledige ladere. Styret overvåker utvikling av andel elbiler blant beboere og vil vurdere oppgradering når det blir nødvendig.

Styrets planer fremover

De større prosjektene som styret planlegger for neste periode er følgende:

Vurdere behovet for å øke kapasiteten for elbillading
Balkonger & innglassing i høyblokkene
Vurdere oppgradering av dører og vinduer i høyblokkene
Vurdere oppgradering av tilfluktsrommene

Forsikringsavtale

Etter å ha vært forsikret i Gjensidige i mange år, gikk vi over til IF forsikring i januar 2022. 01.10.2024 vedtok styret å akseptere et bedre tilbud fra Gjensidige. Fra 01.01.2025 er vi igjen forsikret i Gjensidige. Årspremien og forventet utbytte vil være ca. Kr 200 000 lavere enn forventet årspremie i IF avhengig av antall skader.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

BL Rosenli

Innstilling til valg - 2025

Styreleder:

Inger Elvik. Ikke på valg - 1 år igjen.

Styremedlemmer:

Tonje Fjermestad Aase. Ikke på valg - 1 år igjen.

Milena Suboticki. Ny. Velges for 2 år.

Varamedlemmer:

Magnus Haugaasen. Gjenvalg for 1 år.

Bjørn Romsbotn. Gjenvalg for 1 år.

Valgkomité:

Erlend Bruvik. Gjenvalg for 1 år.

Einar Haualand. Gjenvalg for 1 år.

Louise Leira-Johansen. Ny. Velges for 1 år.

Alle er kontaktet og har bekreftet at de står på valglisten.

Rosenli, 21. februar 2025

Bjørn Romsbotn

Erlend Bruvik

Einar Haualand