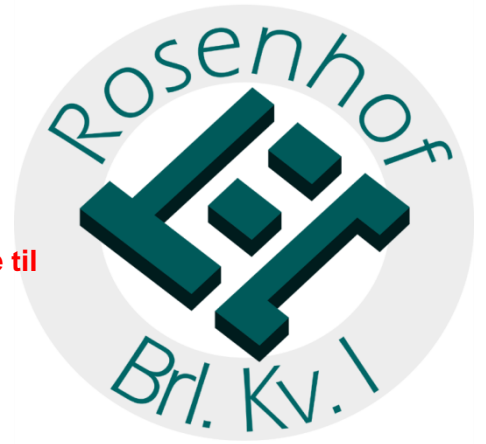


Innkalling til Generalforsamling 2020

Vi møtes 24. juni kl. 18.00 i Felleslokalet

Andelseiere oppfordres til å bruke sin fullmakt ved deltakelse til årets generalforsamling.



Dagsorden

1. Konstituering

- a. Spørsmål om møtet er lovlig satt, godkjenning av innkallingen
- b. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
- c. Valg av møteleder
- d. Valg av protokollfører og 2 andelseiere til å medundertegne protokollen
- e. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsberetning 2019

- a. Gjennomgang av styrets årsberetning 2019

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsberetning 2019 tas til etterretning

3. Årsregnskap 2019

- a. Gjennomgang av regnskapet for 2019

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskap 2019 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen

4. Behandling av saker,

Ingen andre enn lovpålagte saker er på årets agenda

5. Budsjett 2020

Budsjettforslaget for 2020 gjennomgås og foreslås tatt til etterretning

6. Valg av styre

- a. 3 styremedlemmer
- c. 3 varamedlemmer og valgkomité

7. Bekjentgjørelser



2. Årsberetning 2019

Brl. Rosenhof kv. I er et borettslag i Oslo med forretningskontor hos selskapets forretningsfører, Norian, Stortingsgata 2, 0158 Oslo

Styret

På forrige generalforsamling ble følgende valgt, nestleder Ivan Pirozhkov , styremedlem Kjersti Lindheim 2 varamedlemmer og valgkomité: Ragnhild L. Bergh, Kristi Søndena, begge for ett år.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Leder: Svein Ivar Johansen
Nestleder: Ivan Pirozhkov
Styremedlemmer: Kjersti Lindheim
Thomas Kopreitan
Andreas Birkeland.

Varamedlemmer: Maria Myhre Lund, Kari Hvattum, Kristoffer Blix

Møter:

Styret har hatt 4 loggførte styremøter. I tillegg har deler av styret hatt arbeidsmøter i forbindelse med ulike saker. Styret har hatt befaringer med Vaktmester Andersen AS for å gjennomgå arbeider.

Styrearbeid:

Styret er på styrerommet onsdag fra kl. 18 til 19.

Arbeider:

Flere beboere har kjøpt fellestoalletter som ikke er i bruk, og planlegger å bygge ut sine leiligheter. Hagen blir også oppgradert, det er leid inn gartnertjeneste gjennom vaktmester Andersen for å gjøre de større arbeidene. Det vurderes stadig mulighet for å ha nedgravde søppelkøleinerer for å øke kapasiteten. Det er satt i gang arbeide med å leie ut lokalene etter Nettverk etter soning (Røde Kors)

Sikkerhet:

- Brann

Samtlige leiligheter og alle fellesarealer skal ha røykvarsler og brannsløkkingsutstyr. Hver enkelt er ansvarlig for utstyret i sin leilighet. Borettslaget er ansvarlig for fellesanlegg.

Det er stedvis feil på branntavlene grunnet forurensing i leiligheter, egen- initierte utkoblinger,

- Vann

Det har vært flere tilfeller av vannskader som følge av gamle rør i leiligheter. Styret oppfordrer beboere til å sjekke eget anlegg i andel. Har du en varmvannsbereder som er eldre enn 10 år gammel oppfordrer borettslaget til utskifting av disse. Utbedring av skade på grunn av for gamle varmtvannsberedere vil ikke dekkes av borettslagets forsikring.

- Forsikring

Styret benytter Gjensidige som forsikringsselskap.

Vasketjenester

Borettslaget bruker Elitekompaniet AS til vasking av oppgangene.

Informasjon:



Styret bruker hjemmesidene til borettslaget, www.rosenhof.no, facebook og informasjonstavler i oppgangene og i bue portalene.

Overdragelser:

Styret har i løpet av 2019 behandlet 36 overdragelser.

Fellesarealer:

Vaktmester Andersen tar seg av fellesarealene (søppel, tagging, klipping av gress, måking av snø og liknende). Vaktmester er Morten Bogerud fra Vaktmester Andersen

Saker fra generalforsamling 2019

Vedtatt gjennomført:

Oppgradering av tørkestativ

Det arbeides med å finne en god løsning.

Merking av dører, postkasse og boder

Styret oppfordrer alle å få laget standard postkasseskilt hos Skiltservice. Se hjemmeside, der ligger det en link direkte til skiltet som benyttes. Ved oppmøte på styrerommet vil styrevakten være behjelpelig med dette.

Alle må merke boder på loft og i kjeller med navn og telefonnummer. Styret har gitt tillatelse til vaktmester å bryte opp boder ved behov uten å melde ifra dersom bod ikke er merket.

Økonomi:

Styret bekrefter at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. 31.12.2019. I årsregnskapet for 2019 er fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Selskapets egenkapital er negativ. Dette skyldes kostnadsført vedlikehold finansiert ved låneopptak. Likviditeten er tilfredsstillende og udekket tap vil bli dekket inn over tid. Ytterligere tiltak for å sikre driften anses ikke nødvendig. Eiendommen har en betydelig høyere verdi enn bokført verdi.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som kan ha innvirkning på bedømmelsen av selskapet.

Styret sammensetning, styrehonorar og ansatte:

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn. Det planlegges ikke tiltak m.h.t. fordelingen av menn og kvinner i styret.

Forurensing av ytre miljø:

Borettslaget forurenses ikke det ytre miljø.

Diverse:

Selskapet har ikke forsknings- eller utviklingsaktiviteter.



**Oslo,
Styret i Borettslaget Rosenhof Kv I**

«Sign»
Ivan Piojkov
Nest leder

«Sign»
Svein Ivar Johansen
Styreleder

«Sign»
Thomas Kopreitan
Styremedlem

«Sign»
Andreas Birkeland
Styremedlem

«Sign»
Kjersti Lindheim
Styremedlem

3. Regnskap 2019

Note

2019

2018



Driftsinntekter	3	5 717 660	4 925 956
Andre inntekter	3	1 008 258	1 800 131
SUM INNTEKTER		6 725 918	6 726 087
Lønnskostnader	2	330 890	308 462
Vaktmestertjeneste		357 513	331 232
Renhold		259 551	204 034
Kostnader lokale	3	177 798	147 215
Kabel TV		947 843	743 867
Kommunale avgifter		1 360 570	1 173 746
Strøm		234 071	159 668
Verktøy, inventar		25 040	120 343
Reparasjon, vedlikehold	3	610 973	668 710
Fremmede tjenester	3	222 100	189 451
Kontorkostnader		28 135	3 556
Forsikringer, garantier		888 305	635 440
Andre kostnader	3	251 698	1 867 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 694 487	6 552 874
DRIFTSRESULTAT		1 031 431	173 213
Finansinntekter		118 341	123 961
Finanskostnader		223 078	214 561
SUM NETTO FINANSPOSTER		-104 737	-90 600
ÅRSRESULTAT		926 695	82 613
Resultat etter skatt		926 695	82 613
Overført annen egenkapital		926 695	82 613
SUM DISPONERT		926 695	82 613

Balanse

Note	2019	2018
------	------	------



EIENDELER

Fast eiendom	4	2 035 119	2 035 119
Sum varige driftsmidler		2 035 119	2 035 119

Sum anleggsmidler		2 035 119	2 035 119
--------------------------	--	------------------	------------------

Kundefordringer		160 354	116 498
Forskuddsbetalte kostnader		8 843	2 655
Sum fordringer		169 197	119 153

Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	7 229 553	6 815 247
------------------------------	---	-----------	-----------

SUM OMLØPSMIDLER		7 398 750	6 934 400
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		9 433 869	8 969 520
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

Annen innskutt egenkapital		49 800	49 800
Sum innskutt egenkapital		49 800	49 800

Annen opptjent egenkapital		2 408 012	1 481 317
Sum opptjent egenkapital	6	2 408 012	1 481 317

SUM EGENKAPITAL		2 457 812	1 531 117
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 496 473	7 276 370
Sum annen langsiktig gjeld		6 496 473	7 276 370

Leverandørgjeld		331 464	33 630
Annen kortsiktig gjeld	8	148 120	128 403

Sum kortsiktig gjeld		479 584	162 033
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM GJELD		6 976 057	7 438 403
------------------	--	------------------	------------------



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

9 433 869

8 969 520

Disponible midler

Borettslaget Rosenhof Kv 1

	2019	2018
A. Disponible midler pr. 01.01.	6 772 368	7 599 761
<i>B. Endringer i disponible midler:</i>		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	926 695	82 613
Endring langsiktige lån	-779 897	-910 007
B. Årets endring i disponible midler	146 798	-827 394
C. Disponible midler pr. 31.12.	6 919 166	6 772 368
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	169 197	119 153
Kontanter og Bank	7 229 553	6 815 247
Omløpsmidler	7 398 750	6 934 400
Kortsiktig gjeld	-479 584	-162 033
Disponible midler	6 919 166	6 772 368

Noter til årsregnskapet



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2019	2018
Styrehonorar/Lønn	290 000	270 000
Annen godtgjørelse	0	0
Arbeidsgiveravgift	40 890	38 070
Andre personalkostnader	0	0
Sum lønn	330 890	308 070

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor:

2019

Revisjonshonorar	9 375
-------------------------	--------------

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter

2019

Felleskostnader	5 717 660
Fakturert Basisleie	790 020
Utleie fellesarealer avg. fritt	116 592
Flyttegebyr	17 500
Nets Branch Norway	45 065
Kjøp av fellesareal	36 000
Leie av skur	2 800
Andre inntekter	281
Sum driftsinntekter	6 725 918

Kostnader lokaler

2019

Snøbrøyting	81 774
Leie container	71 013
Annen kostnad lokaler	25 011
Sum andre kostnader lokaler	177 798

Reparasjon og vedlikehold

Maling av sokkel, Malerfirma Aasheim & Andersen AS	43 493
Årlig rammeavtale, Rørleggersentralen AS	12 550
Rep. og vedlikehold bygninger	75 035
Rep. og vedlikehold el.anlegg	17 201
Rep. og vedlikehold vaskeri	6 965
Rep. og vedlikehold ventilasjon, Ingeniør Service As	56 925
Rep. og vedlikehold ventilasjon	32 170
Brannvarsling og skallsikring, serviceavtale	57 688
Kontroll brannforebyggende tiltak, Norsk Brannvern AS	81 491
Brannvarsling og skallsikring, bytte av detektor	7 273
Grønt. Avdeling	97 222
Rep. og vedlikehold uteområde	52 960
Egenandel forsikring	70 000
Sum reparasjon og vedlikehold	610 973

Fremmede tjenester

	2019
Forretningsførsel	122 780
Ligningspapirer	44 851
Honorar for juridisk bistand	32 625
Honorar revisjon	9 375
Andre konsulenthonorar	8 901
Andre fremmede tjenester	3 568
Sum fremmede tjenester	222 100

Kontorkostnader

	2019
Lisens og systemkostnader	20 535
Telefon	2 098
Portotjenester	3 952
Medlemskontigent	1 550
Sum andre kostnader lokaler	28 135

Andre kostnader

	2019
Møtekostnader	4 875
Bank og kortgebyrer	9 585
Festeavgift	193 652
Andre kostnader	43 585
Sum andre kostnader	251 698



Note 4 Anleggsmiddel

Byggets verdi **2 035 119**

Bygget avskrives ikke da levetiden er så lang det ikke foreligger nedskrivningsplikt.
Løpende vedlikehold forhindrer verditap på bygget.

Note 5 Drift- og bundne midler

2019

Driftskonto	3 494 764
Plasseringskonto	3 734 782
Skattetrekkskonto	7
Saldo per 31.12.	7 229 553

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekk midler med kroner: 7
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2019 utgjorde kr: 0

Note 6 Egenkapital

	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	49 800	1 481 317	1 531 117
Årsresultat	0	926 695	926 695
Saldo 31.12.	49 800	2 408 012	2 457 812

Note 7 Langsiktig gjeld

2019

Opprinnelig lånesum 8398.71.25880	22 450 000
Restlån per 01.01.	7 276 370
Nedbetalt i år	779 897
Restsaldo per 31.12.	6 496 473

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 30.05.2026
Renter: 3,23% effektiv



Selskapet hadde per 31.12.2019 gjeld på kr. 6 496 473 til kredittinstitusjoner. Videre har selskapet et borettsinnskudd på kr: 0, derav kr 1 734 299 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	2019
Forskudd fra kunder	102 862
Eiendomsskatt	9 823
Påløpt rentekostnad	20 775
Annen påløpt kostnad	14 660
Sum annen kortsiktig gjeld	148 120

«Sign»
Ivan Piojkov
Nest leder

«Sign»
Svein Ivar Johansen
Styreleder

«Sign»
Thomas Kopreitan
Styremedlem

«Sign»
Andreas Birkeland
Styremedlem

«Sign»
Kjersti Lindheim
Styremedlem



4. Saker

Ingen andre enn lovpålagte saker er på agendaen for årets generalforsamling



5. Budsjett 2020

	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter	5 717 660	6 498 102
Annen driftsinntekt	1 008 258	118 992
SUM DRIFTSINNTEKTER	6 725 918	6 617 094
Lønn og andre personalkostnader	330 890	330 890
Vaktmestertjeneste	357 513	351 700
Renhold	259 551	237 200
Kostnader lokaler	177 798	244 900
Kabel-TV/Bredbånd	947 843	968 900
Kommunale avgifter	1 360 570	1 467 100
Strøm	234 071	215 900
Verktøy, inventar	25 040	8 600
Reparasjon, vedlikehold	610 973	713 500
Fremmede tjenester	222 100	206 000
Kontorkostnader	28 135	34 100
Forsikringer, garantier	888 305	897 900
Andre kostnader	251 698	247 450
SUM DRIFTSKOSTNADER	5 694 487	5 924 140
DRIFTSRESULTAT	1 031 431	692 954
Finansinntekter	118 341	80 000
Finanskostnader	223 078	189 756
SUM NETTO FINANSPOSTER	-104 737	-109 756
ÅRSRESULTAT	926 695	583 198
Resultat	926 695	583 198
Overført annen egenkapital	926 695	0
SUM DISPONERT	926 695	0



6. Valg

A. Valg av 3 styrerepresentanter for 2 år.

B. valg av 3 vararepresentanter og valgkomite
Vararepresentanter fungerer også som valgkomite. Alle vararepresentantene er på valg

A.

Styreleder Svein Ivar Johansen På valg: 2021
Styremedlem: Ivan Pirozhkov På valg: 2020
Styremedlem: Kjersti Lindheim På valg: 2020
Styremedlem: Andreas Birkeland På valg: 2020
Styremedlem: Thomas Kopleitan På valg: 2021

Varamedlem: Maria Myhre Lund På valg: 2020
Varamedlem: Kari Hvattum På valg: 2020
Varamedlem: Kristoffer Blix På valg: 2020

Innstilling til styret:

Hanne Bendixen	styrerepresentant 2 år
Daniel Hellenes	styrerepresentant 2 år
Lars Sjølli Grimstad	styrerepresentant 1 år (suppleringsvalg for Thomas Kopleitan)

B

Varamedlem: Maria Myhre Lund På valg: 2020
Varamedlem: Kari Hvattum På valg: 2020
Varamedlem: Kristoffer Blix På valg: 2020

Innstilling vara til styre/valgkomite

Sebastian Rajendram	vara 1år
André Søreide	vara 1år



BORETTSLAGET ROSENHOF KV. I – ORDENSREGLER

Andelseier er, i henhold til husleieloven og lagets vedtekter, forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.

- 1 Hensynsfullhet ved bruk av vaskeri og tørkeplass**
Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeri og lignende.
- 2 Bruk av vaskeriene**
Vaskeriene kan benyttes mandag-fredag 0800-2200, lørdag 0800-2000 og søndager og helligdager 1200-2000. Reservasjon av vaskeriet gjøres elektronisk. Hvis den som har tegnet seg ikke har tatt vaskeriet i bruk innen 15 minutter, kan en annen benytte vaskeriet for resten av perioden. Etter bruk skal maskiner rengjøres, lofilter renses og lys slukkes.
- 3 Tørking, lufting og banking av tøy**
Tøy kan tørkes i tørkebåsen ute. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på helligdager og offentlige høytidsdager. Lufting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy skal skje ute. Det er ikke tillatt å luften eller banke tepper eller sengetøy i trappeoppganger eller ut vindu.
- 4 Utlufting av leiligheter**
Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- 6 Støy**
Beboerne må ikke sjenere hverandre med unødig bråk. Lydanlegg benyttes hensynsfullt og avdempet. I tiden fra 2300-0700 skal det være ro både ute og inne. Særlig støyende virksomhet, så



som gulvslipping, hamring og boring, må ikke foregå på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager og ikke i tiden fra 2100-0800.

9 Avfall

Avfall skal legges i søppelkasser og ikke i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt.

11 Forbud mot fuglebrett, blomsterkasser m.m.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantenner og lignende i vinduer.

13 Bil- og motorsykelkjøring

Bil- og motorsykelkjøring må begrenses til helt nødvendig transport. Parkering er forbudt.

14 Husdyr

Andelseiere er ansvarlig for sitt dyrehold. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Dyr må ikke etterlates utendørs uten tilsyn av eier.

17 Plener og planter

Plener og planter må skjermes så vel sommer som vinter.

18 Påbud fra borettslaget

Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og beskyttelse av eiendommen.

19 Ytterdører

Ytterdører inn mot felles oppgang skal være lukket til enhver tid med mindre det er særskilt grunn til at døren skal stå åpen. Særskilt grunn kan da for eksempel være flytting eller bygningsmessige arbeider.

20 Brudd på ordensregler

Brudd på reglene kan gi konsekvenser for eierforholdet.

-----KLIPP-----

FULLMAKT

Undertegnede gir herved.....

fullmakt til stemme på vegne av undertegnede - Andel nr.

Andelseiers navn :(blokkbokstaver)

Dato, sted og andelseiers underskrift: ...

På generalforsamlingen har andelseierne en stemme for hver leilighet. Andelseiere kan møte med fullmakt, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Leietakere har møterett, men ikke stemmerett.

