

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

http://home.no.net/slettabo
e-post: slettaelva_borettslag@yahoo.no

Bankkonto: 7560 05 26596

STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅR 2003

I. Generelle opplysninger

Slettaelva Borettslag er lokalisert på Slettaelva i Tromsø Kommune og har som formål og forvalte borettslagets bygningsmasse og dets andelseiere i henhold til lover og vedtekter.

Borettslaget har ingen ansatte og derfor intet arbeidsmiljø.

Borettslaget forårsaker ingen ytre forurensninger.

Borettslagets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmede tiltak i borettslaget.

Styret kjenner ikke at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Styret mener at årsregnskapet gir fullstendig informasjon om årets virksomhet og lagets stilling ved årsskiftet.

II. Tillitsvalgte i perioden: _____ på valg

Siden ordinær generalforsamling den 2. april 2003 har borettslagets styre bestått av:

Geir Fenes (styreleder)	2004
Irene Bjørkeng Skog	2004
Gunnar Davidsson	2005
Jan Ivar Nilsen	2005

Varamedlemmer:	Anders Aasheim	2004
	Gjertrud Kalseth	2004

Valgkomité:	Anders Aasheim	2004
	Merete Jessen	2004

III. Styrets arbeid:

A. Møtevirksomhet.

Styret har i 2003 avholdt 12 styremøter hvor i alt 94 protokollerte saker har vært behandlet.

**Vi hadde delegat på TBBL's generalforsamling i 2003.
Borettslaget var representert på BOSAM's høstkurs.**

Borettslaget har hatt god kontakt med forretningsfører.

B. Ordinær generalforsamling avholdt 2. april 2003.

Generalforsamlingen presiserte andelseiers ansvar for utvendig vedlikehold ved at det ble vedtatt at andelseiere som ikke selv maler egen leilighet på dugnad, vil bli belastet kostnadene ved å få dette arbeidet utført av andre.

Videre vedtok generalforsamlingen at eierskifterapport skal utarbeides ved hvert salg i borettslaget og at kostnadene til denne rapporten må dekkes av selger.

C.____Reparasjon/vedlikehold

I 2003 er det gjennomført maling av boligene i laget. Arbeidet er utført på dugnad ved at hver andelseier selv har utført arbeidet på egen leilighet . Med noen få unntak vurderes arbeidet som tilfredsstillende utført. Det ble tidlig på året besluttet å velge oljemaling i stedet for beis. Med det håper en å oppnå lengre intervaller mellom hver behandling.

Reparasjons- og utbedringsarbeidene i 2003 har vært mer omfattende enn noe år tidligere.

Diverse vannlekkasjer (større og mindre), råteskader og andre reparasjoner er utbedret på mer enn 30 leiligheter. Vi har skiftet 7 ytterdører, 8 verandadører og 4 terassedører.

Borettslaget fikk våren 2003 satt opp en etterlengtet bod for oppbevaring av material og diverse redskaper.

Borettslaget har ikke egen vaktmester.

Reparasjons-/utbedringsarbeidet blir koordinert av styreleder og har vært utført av Idrupsen Byggservice ANS.

I tillegg har borettslaget gjennom en årrekke innleid tjenester hos ing. Åge Jensen, Troms Takst AS.

Samarbeidet med begge disse fungerer tilfredsstillende.

D. ____Øvrige forhold

Internkontroll i borettslag.

I henhold til krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS) er borettslaget pålagt systematisk internkontroll. Vi må derfor gjennomføre årlig egenkontroll for elektrisk og brannteknisk utstyr.

Dette blei første gang gjennomført vinter 2001 og arbeidet følges opp med ny undersøkelse hver vinter.

Snøbrøyting.

Kontrakt med tidligere brøyte-entreprenør ble oppsagt våren 2003 og ny kontrakt inngått med maskinentreprenør Roald Madsen AS.

Brøyting og sandstrøing har fungert tilfredsstillende.

Informasjon.

Styret legger stor vekt på informasjonsarbeid ovenfor andelseierne. Først og fremst gjøres dette gjennom jevnlig infoskriv "*beboerinfo*" ca 4-5 ganger i året.

Tidlig på året åpnet laget egen hjemmeside på internett der det finnes bilder, kontaktinformasjon, vedtekter, husleiekontrakt, beboerinfo og annen informasjon om borettslaget. <http://home.no.net/slettabo>

IV. Lagets drift og økonomi

A. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Tromsø Boligbyggelag AL.

Borettslagets revisor har vært PricewaterhouseCoopers DA.

Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

B. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Jfr. note C i regnskapet.

Borettslaget består av 75 boenheter som alle befinner seg i rekkehus.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med kr 131 283 200,- i If Skadeforsikring ASA.

I 2003 hadde borettslaget ingen skader som ble belastet forsikringen.

Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med Bjørn Sagabraaten i TBBL, tlf. 7760 3242, og ikke direkte med If.

Forsikringen dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.

C. Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Det har vært omsatt 6 leiligheter i år 2003, fordelt på 4 stk. 4-roms og 2 stk. 2-roms.

For 4-roms har prisene variert fra kr 800 000 til kr 1 150 000.

2-roms leilighet er solgt for henholdsvis kr 485 000 og kr 540 000.

Ved beretningsårets utgang har én andelseier godkjent framleie.

Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

D. Økonomi

Borettslagets disponible midler reduseres med kr 68 666 i 2003.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 792 542 overføres neste års drift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikt som framkommer under noter til driftsoversikten.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Borettslaget har samtlige lån i Statens Husbank. Høsten 1998 valgte borettslaget å gå inn på husbankens 5-årige fastrenteavtale med 5,5% rente. I ettertid er konklusjonen at andelseierne i borettslaget har spart store beløp på denne avtalen idet flytende rente i hele 5 års-perioden, bortsett fra de siste månedene, har ligget betydelig høyere.

Fra 1/1-2004 har borettslaget valgt overgang til flytende rente. Overgang til fast rente vurderes imidlertid fortløpende.

Budsjett 2004.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2004. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat før finansielle inn- og utbetalinger på Kr 1 977 111 og forventet endring i de disponible midler på Kr 236 403.

På budsjetteringstidspunktet var rentebetingelsene ikke avklart, derfor er det i budsjettet beregnet 4% rente på lagets lån. For årets første 3 måneder er det nå klart at den faktiske belastningen vil være 3,7%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Slettaelva, 29/02-2004

Geir Fenes (sign.)
styreleder

Irene Bjørkeng Skog (sign.)

Gunnar Davidsson (sign.)

Jan Ivar Nilsen (sign.)

Forretningsfører TBBL A/L
(sign.)