

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 2004

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 31. mars 2004 har borettslagets styre bestått av:

Geir Fenes (styreleder)	2006
Gunnar Davidsson (nestleder)	2005
Irene Bjørkeng Skog	2006
Jan Ivar Nilsen	2005

Varamedlemmer:	Anders Aasheim	2005
	Gjertrud Kalseth	2005

Valgkomité:	Anders Aasheim	2005
	Merete Jessen	2005

III. Styrets arbeid:

A. Møtevirksomhet.

Styret har i 2004 avholdt 10 styremøter hvor i alt 94 protokollerte saker har vært behandlet.

Vi hadde delegat på TBBL's generalforsamling i 2004.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører.

B. Ordinær generalforsamling avholdt 31. mars 2004.

Generalforsamlingen bestemte at andelseiere ikke skal ha mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

C. Ekstraordinær generalforsamling 2. juni 2004.

Søknad fra andelseier i Kantarellveien 38 om å få bygge ny veranda. Generalforsamlingen bestemte, med 14 mot 11 stemmer, ikke å tillate tiltaket.

D. Reparasjon/vedlikehold

Også i 2004 har reparasjons- og utbedringsarbeidene vært omfattende. Det er foretatt utbedringer, inkludert innsetting av ventiler, i til sammen 23 leiligheter. Vi har skiftet 5 ytterdører og 13 veranda-/terassedører.

Særlig nevnes enkeltsak som kostet oss ca Kr 65.000.

Årsaken til denne er mangelfullt utført arbeid av tidligere tillatt utbygging. Selv om det ikke er opplagt at utfallet ville blitt annerledes, nevnes at tillatelse til utbyggingen i sin tid ble gitt av borettslagets styre i strid med egne vedtekter og lov om borettslag.

På grunn av vanninntregning i underetasje måtte vi grave opp og legge ny drens rundt én leilighet.

Likewise ble tunet i Tirilbakken samt flere andre mindre områder avrettet/utbedret og belagt med ny asfalt.

Borettslaget har ikke egen vaktmester.

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

Imidlertid opplevde vi i 2004 at arbeidsmengden "vokste sterkt underveis" slik at entrepenør, av hensyn til andre avtalte oppdrag, måtte avslutte arbeidet hos oss før alle forhold var utbedret. Bl.a. gjenstår fortsatt å montere inn ventiler i ca 70% av leilighetene.

Styret besluttet ikke å innleie annen entrepenør, men utsette gjenstående arbeider til 2005.

Når vi tok denne beslutningen vektla vi

- Generell vurdering fra Idrupsen (som har utført reparasjonsarbeidene hos oss i flere år og kjenner husene våre godt) som tilsa at gjenstående arbeider ikke ville medføre vesentlig forverring av skadeomfang.

- Vedlikeholdsbudsjettet var allerede overskredet med ca Kr 40.000.

Å utsette reparasjonsarbeider fra et år til et annet er selvfølgelig ikke gunstig. Borettslaget må derfor vurdere om vi skal leie inn annet bygningsfirma i den grad vår faste samarbeidspartner Idrupsen Byggservice ikke har kapasitet. Uansett må vi påregne at større ressurser – økonomiske – i framtiden må avsettes til vedlikehold. I den forbindelse er vedlikeholdsbudsjettet økt fra kr 360 000 (2004) til kr 480 000 i 2005.

Styret har tidligere skiftet flere blybeslag på toppen av pipe. Arbeidet ble så omfattende at vi valgte å leie inn blikkenslagerfirma for å foreta kontroll av samtlige piper i feltet. Kontrollen avdekket en rekke forhold som pr 7/3 - 2005 stort sett er utbedret.

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

Snøbrøyting.

Kontrakt med maskinentreprenør Roald Madsen AS videreført med 1 år. 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.

Vi har også distribuert informasjon pr e-post.

Arbeidet med borettslagets hjemmeside på internett er videreført.

Her 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 med "småhus-bebyggelse".

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med kr 134 249 200,- i If Skadeforsikring.

I 2004 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.

I juni 2004 ble inngått avtale med Vesta Forsikring AS om kollektiv ulykkesforsikring for borettslagets styremedlemmer. Årspremien utgjør Kr 1.114,-

C. Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Det har vært omsatt 6 leiligheter i år 2004, alle 4-roms. Prisene har variert fra kr 1 006 356 til kr 1 450 000.

Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

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

D. Økonomi

Borettslagets disponible midler øker med kr 149 274 i 2004.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 941 816 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.

I juni 2004 besluttet styret i borettslaget å gå inn på husbankens 5-årige fastrenteavtale med 3,7% rente.

Budsjett 2005.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2005. I denne forbindelse ble det besluttet å øke husleieinntektene med 2,5%.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat før finansielle inn- og utbetalinger på Kr 2 100 972 og forventet endring i de disponible midler på Kr 173 756.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

E. Finansiell risiko

Finansiell risiko styres av lagets faste husleieinntekter, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko.

Selskapet vurderer kredittrisikoen til å være liten. Dette fordi fordringene er sikret med 1.prioritets pant.

Likviditetsrisiko.

Selskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være liten, da likviditetsbudsjettet viser solid likviditet for året 2005.

Markedsrisiko.

Selskapet vurderer markedsrisikoen til å være svært liten. Dette på bakgrunn av at selskapet har fastrente på fellesgjelden.

Slettaelva, 07/03-2005

Geir Fenes (sign.)
styreleder

Irene Bjørkeng Skog (sign.)

Gunnar Davidsson (sign.)

Jan Ivar Nilsen (sign.)

Forretningsfører TBBL A/L
(sign.)