

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅR 2008

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 2 kvinner og 2 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 24. April 2008 har borettslagets styre bestått av:

Geir Fenes (styreleder)	2010
Gunnar Davidsson (nestleder)	2009
Siv Nordmo	2010
Meri Isaksson	2009

Varamedlemmer:	Anders Aasheim	2009
	Gjertrud Kalseth	2009

Valgkomité:	Anders Aasheim	2009
	Merete Jessen	2009

III. Styrets arbeid:

A. Møtevirksomhet.

Styret har i 2008 avholdt 10 styremøter hvor i alt 79 protokollerte saker har vært behandlet.

Vi hadde delegat på TBBL's generalforsamling i 2008.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

B. Reparasjon/vedlikehold

Utførte reparasjoner i 2008 er mer omfattende enn noen gang tidligere. Råteskader og uttørking av panel blir stadig mer utbredt, det viser seg også at vinduer er påført skade slik at det er hensiktsmessig å skifte ut disse samtidig som det legges ny panel.

Utskifting av panel blei startet i 2007 da to vegger blei utbedret – i 2008 er skiftet panel og vinduer på 9 vegger. Kostnaden her utgjør ca kr 1.165.000. Dette arbeidet er i stor grad finansiert med tidligere oppsparte midler.

I tillegg til utbedring av panel/vinduer er utført betydelige reparasjoner av lekkasjer, utskifting av dører, mindre råteskader etc.

I henhold til vedlikeholdsplan skal boligene males i 2009. Det er viktig at alle andelseierne maler sitt hus, dette må gjøres selv om panel enkelte steder kan ha behov for utbedring.

Arbeidet med å utbedre skadet panel og vinduer vil fortsette, i 2009 har vi allerede inngått kontrakt med entrepenør om utbedring av 8 vegger. Prioritering av hvilke vegger som skal tas først er gjort i samråd med byggt teknisk sakkyndig. I framtiden har vi som mål å utføre dette arbeidet innenfor økonomiske rammer som innebærer at låneopptak ikke vil bli nødvendig.

Inntil videre er arbeidet med utbedring av asfalt innstilt.

Borettslaget har ikke egen vaktmester.

Reparasjons-/utbedringsarbeidet blir koordinert av styreleder og har vært utført av TBBL Servicesentral AS og av Idrupsen Byggservice ANS. Samarbeidet med begge har fungert tilfredsstillende.

C. Øvrige forhold

Internkontroll.

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". I forbindelse med generalforsamlingen i 2008 ble avholdt eget informasjons-/diskusjonsmøte angående utvikling av fellesutgiftene. På borettslagets hjemmeside på internett finnes bilder, kontaktinformasjon, vedtekter, beboerinfo og annen informasjon om borettslaget.
<http://www.slettabo.no>

IV. Lagets drift og økonomi

A. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Tromsø Boligbyggelag AL.
Borettslagets revisor har vært Ernst & Young.
Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført tjenestene tilfredsstillende.

B. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Jfr. note 11, 12 og 17 i regnskapet.
Borettslaget består av 75 boenheter med "småhus-bebyggelse".
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko for kr 166 600 000,- i If Skadeforsikring.
I 2008 hadde borettslaget tre skader som ble belastet forsikringen.
Egenandelen er normalt kr 6.000,-.

Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må beboer straks ta kontakt med Ragnar Solstad i TBBL, tlf. 7760 3233, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.

Borettslaget har særskilt kollektiv ulykkesforsikring for borettslagets styremedlemmer i TrygVesta Forsikring AS.
I 2008 utgjør premien på denne Kr 1.936,-.

C. Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Det har vært omsatt 5 leiligheter i 2008.
Fire 3 roms, priser fra kr 1.250.000 til kr 1.420.000.
En 2 roms, pris kr 1.000.000.
Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

D. Økonomi

Borettslagets disponible midler reduseres med kr 809 162 i 2008.
Styret foreslår at borettslagets disponible midler
Kr 1 092 388 overføres neste års drift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

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. Denne fastrenteperioden opphører 30/6-2009.

Budsjett 2009.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2009. For å kompensere for økte kostnader fant styret det nødvendig å øke felleskostnadene med 13% fra 2008 til 2009.

Felleskostnadene (husleia) har for øvrig de siste årene blitt endret som følger:

Fra 2002 til 2003: +4,5%.

Fra 2003 til 2004: ingen økning.

Fra 2004 til 2005: + 2,5%.

Fra 2005 til 2006: ingen økning.

Fra 2006 til 2007: ingen økning

Fra 2007 til 2008: ingen økning

Fra 2008 til 2009: 13% økning.

Budsjett for 2009 er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Oversikten gir et forventet årsresultat på minus kr 249 693.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

E. Finansiell risiko

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

Kredittrisiko.

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

Likviditetsrisiko.

Selskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært liten, da likviditetsbudsjettet viser solid likviditet for året 2009.

Markedsrisiko.

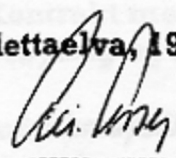
Selskapet vurderer markedsrisikoen til å være svært liten.

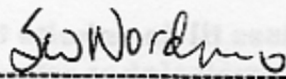
Borettslaget har fastrente frem til 30/6-2009 på fellesgjelden.

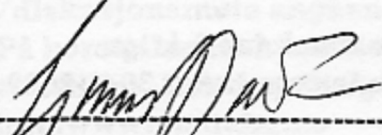
Samtlige lån er i Statens Husbank. Husbankens renteprognose indikerer at det for Slettaelva Borettslag vil være mulig å oppnå ny fastrenteavtale på minst like gunstig nivå som avtalen som opphører 30/6.

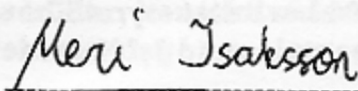
Slettaelva Borettslag er med i boligsamvirkets sikringsfond.

Slettaelva, 19/04-2009


Geir Fenes (sign.)
styreleder


Siv Nordmo (sign.)


Gunnar Davidsson (sign.)


Meri Isaksson (sign.)