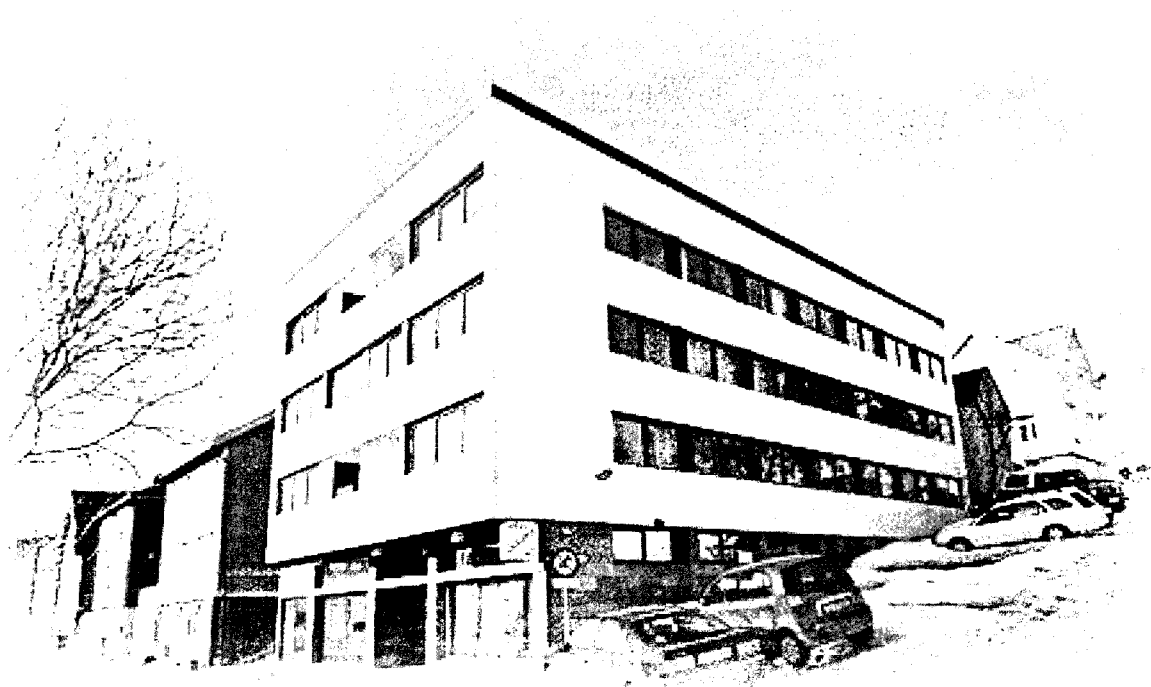


Styrets årsberetning

Borettslaget Parkgata 14



Årsberetning 2012 for Borettslaget Parkgata 14

Generelle opplysninger

Borettslaget Parkgata 14 ble stiftet i juli 1968 og er lokalisert i Tromsø. Lagets formål er å forvalte 22 leiligheter og 2 forretningslokaler i henhold til gjeldende lover og vedtekter.

Borettslaget er med andre ord et lite lag uten ansatte, og følgelig uten eget arbeidsmiljø å rapportere fra.

Med hensyn til ytre forurensninger har borettslaget innarbeidet betryggende rutiner for sortering og håndtering av husavfall. Vår oljedrevne fyrkjele ble feiet av Tromsø Brann og redning i løpet av året. Denne har dog vært lite brukt pga. de høye oljeprisene. For øvrig er det bare ett innvendig ildsted (leilighet 401).

Borettslagets styre består for tiden av fire menn og en kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling blant de tillitsvalgte.

Styret kjenner ikke til at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat. Årsregnskapet gir derfor et fullstendig bilde av lagets virksomhet og dets stilling ved årsskiftet.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

- Jarle Andersen, styreleder andelseier Parkgata 14 (leilighet 304), på valg 2014
- Victoria Lind Jørgensen andelseier Parkgata 14 (leilighet 305), styremedlem, på valg 2013
- Jon-Sverre Østli andelseier Parkgata 14 (leilighet 301), styremedlem, på valg 2014
- Arild Jensen leietaker Parkgata 14 (leilighet 307), varamedlem, på valg 2013
- Per Martin Grenlund Elisestien 18, Tromsdalen (forrige styreleder), varamedlem, på valg 2013

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har i løpet av forutgående år avholdt 4 møter med 10 protokollerte saker.

Utførte arbeider

I løpet av forutgående år ble renoveringen av vårt felles vaskerom slutført. Låsbare skap er nå montert. Renovering av felles toalett for frisersalong/butikk håper vi har vært med på å øke trivselen for våre leietakere i de lokalene som vi leier ut i underetasjen. I tillegg er butikken nå utrustet med et minikjøkken.

Borettslaget fikk ved siste besøk av Tromsø Brann og redning like før Jul pålegg om å skifte døra mellom garasjen og fyrrommet da denne ikke var i henhold til gjeldene forskrifter. I tillegg fikk vi pålegg om å få utført service på oljebrenneren. Begge pålegg ble utbedret i løpet av første halvdel av 2013.

Etter hvert som ny styreleder har rukket å sette seg inn i fyrrommets hemmeligheter er det blitt avslørt en rekke feil på utstyr som har med den vannbårne varmen å gjøre. Det gjelder særlig de to elektroniske regulatorene som kompenserer for temperaturen og som sørger for nattesenking. Disse er nå brakt i orden.

I tillegg har det lyktes oss å få stabilt vanntrykk på sentralvarmeanlegget, også det uten hjelp utenfra. Disse reparasjonene har utvilsomt spart borettslaget for utgifter.

Arbeid under utførelse

For tiden pågår ingen renovering.

Planlagte arbeider

Det er ikke påtenkt noen renoveringer i nærmeste fremtid. På siste årsmøte ble det vedtatt å innhente tilbud på heis. Så langt har vi mottatt et tilbud som overskrider grensen for hva styret kan gå videre med uten å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling. Men siden påtrengende vedlikehold av bygget og dets installasjoner har beslaglagt det meste av tiden avsatt til styrearbeid er heisprosjektet satt på vent. Mer om heisprosjektet finner man på borettslagets hjemmeside *parkgata14.no*.

Lagets drift og økonomi

Foretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører er Dönland's Regnskapservice AS, og revisor er Røger, Coucheron & Co. AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget har 21 studioleiligheter (sju på 24 m², sju på 26 m² og sju på 29 m²) og én 115 m² leilighet, totalt 22 boenheter samt 2 forretningslokaler. Bygget er forsikret i If Skadeforsikring med produktet Eiendom Super fullverdi kr. 38 603 000 til en årlig premie av kr. 37 676. Avtalennummeret er SP409733.1.1. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Boligomsetning, juridiske andelseiere og framleie

I løpet av 2012 er følgende boenheter omsatt:

- 2 stk. 26 m² studioleiligheter til en gjennomsnittspris av kr 1 140 000
- 1 stk. 29 m² studioleilighet for kr 1 090 000

Juridiske andelseiere innehadde ved årsskiftet tre leiligheter. I tillegg er det utleie i fire leiligheter (to av disse på permanent basis i strid med gjeldende vedtekter). Borettslaget leier selv ut to forretningslokaler. Ett av disse sto tom fra juli 2011 og frem til august 2012 da det ikke lyktes oss å finne en ny leietaker.

Økonomi

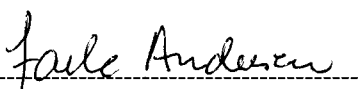
Styret foreslår at borettslagets disponible midler på **kr 125 143** overføres til neste års vedlikehold og drift. Forøvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til driftsoversikten. Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn for årsregnskapet.

Finansiell risiko

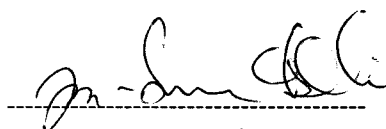
Finansiell risiko i borettslag styres av lagets faste husleieinntekter og evnen til å dekke løpende kostnader.

Likviditeten antas å være rimelig sikker, men påtrengende vedlikehold kan føre til uforutsette utgifter med påfølgende behov for husleieøkninger.

Tromsø den 10. juni 2013



Jarle Andersen
styreleder



Jon-Sverre Østli
styremedlem



Arild Jensen
varamedlem