



# Slettaelva borettslag

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

**ONSDAG 24 APRIL 2024 KL 19.30  
SLETTAELVA GRENDEHUS**

### **SAKSLISTE:**

- 1. KONSTITUERING**
  - a) Status frammøtte
  - b) Valg av møteleder
  - c) Valg av referent
  - d) Godkjenning av innkalling
  - e) Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen
  - f) Valg av to andelseiere til tellekorps
  - g) Godkjenning av dagsorden
  
- 2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023**
  
- 3. ÅRSREGNSKAP 2023**  
Revisors beretning
  
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**  
Se vedlagte forslag fra valgkomiteen.  
Styret foreslår og innføre honorar til valgkomiteen, viktig arbeid som må honoreres.
  
- 5. VALG**
  - a) styreleder for to år
  - b) et styremedlem for to år
  - c) to varamedlemmer for et år
  - d) to representanter til BoNord's generalforsamling
  - e) to medlemmer til valgkomite

Slettaelva 11/4-2024 SLETTAELVA BORETTSLAG

  
**Geir Fenes**  
Styreleder

### **Vedlegg:**

Årsmelding 2023, årsregnskap 2023 Revisors beretning, forslag og innstilling fra valgkomiteen



# Slettaelva borettslag

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

### 1. Generelle opplysninger

Slettaelva borettslag, org.nr.: 944528393, er lokalisert på Slettaelva i Tromsø kommune og har som formål å forvalte borettslagets bygningsmasse og andelseiernes boliger i henhold til lover og vedtekter. Borettslaget har ingen fast ansatte og derfor intet arbeidsmiljø. Borettslaget forårsaker ingen ytre forurensninger.

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.

### 2. Tillitsvalgte

Siden ordinær generalforsamling i Slettaelva borettslag den 3. mai 2023 har følgende andelseiere vært lagets tillitsvalgte:

Styre:	Geir Fenes (styreleder)	på valg 2024
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2025
	Kristin Windsland	2025
	Lars-André Hanssen	2024
Varamedlemmer:	Jan Eivind Pettersen	2024
	Linda Knutsen	2024
Valgkomité:	Anders Aasheim	2024
	Inger Lise Ramstad	2024

### 3. Styrets arbeid

#### Møtevirksomhet

Styret har i 2023 avholdt 9 styremøter hvor i alt 56 protokollerte saker har vært behandlet. Slettaelva Borettslag deltar i BoNords storkundeforum.

#### Reparasjon/vedlikehold

Det ble ikke renovert noen yttervegger i 2023. Borettslaget har skiftet bordkledning på til sammen 129 vegger, i tillegg til kledning på mange inngangsparti/vindfang og ark/utstikk. Det vil bli foretatt tilstandsvurdering av vegger i løpet av sommeren 2024. På bakgrunn av denne vurdering må laget avgjøre om «de verste» veggene skal utbedres eller samtlige gjenstående. Styret tar sikte på at utbedring gjennomføres i 2025. I 2023 er det reparert 1 flat-tak over inngangsparti. Totalt er utbedret 25 slike tak de senere år. Kostnadene med slike utbedringer er høye.

For å forlenge levetiden på hoved-takene våre gjennomføres det systematisk arbeid med å reingjøre/ fjerne mose fra takene, erstatte skadet takstein og generell tilstandsvurdering. Det er også gjennomført fjerning av kratt og busker inntil husvegger og tak. Dette arbeidet fortsetter.

Vedlikehold og mindre reparasjoner utføres så langt som mulig av personer med tilknytning til borettslaget. I takt med at boligene blir eldre, øker antall henvendelser fra andelseiere som ønsker avklart forhold vedrørende vedlikehold og reparasjoner.

Avtale med Anticimex om utplassering av elektroniske «muse-fangere» i boligfeltet ble avsluttet i 2023. Styret vurderte at kostnadene var større enn nytteverdien, dessuten har vi opparbeidet verdifull erfaring med å løse slike problemer med interne ressurser. Vi har erfart at de utvendige stoppekranene for vann ikke lenger kan benyttes, det betyr at det er svært viktig å jevnlig kontrollere at innvendig hovedstoppekran virker. Samtlige boliger fikk i januar 2024 nye røykvarslere, en for hver etasje i boligen. Disse røykvarslerne har 10 års levetid. Ved feil, ta kontakt med styret for å få utlevert ny. Lekeplassen ble oppdatert med ny basketballkurv. Dugnad ble avholdt våren 2024.

### **Egenkontroll, vedlikehold og sikkerhet**

I henhold til krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS) er borettslaget pålagt systematisk internkontroll. Styret gjennomfører derfor årlig egenkontroll for elektrisk og brannteknisk utstyr der andelseierne selv utfører kontroll av egen bolig og leverer egenkontrollskjema til styret.

Egenkontrollen gjennomføres ved hjelp av digitalt skjema. Egenkontrollskjemaet skal også brukes til å informere styret om evt. vedlikeholdsbehov som andelseier mener er borettslagets ansvar. Sjekk gjerne vedtektene om det er tvil om hvem som har vedlikeholdsansvar.

Akutt vedlikeholdsbehov må meldes umiddelbart til [post@slettabo.no](mailto:post@slettabo.no) og på «minside» hos Bonord <https://www.bonord.no/beboer/meld-skade/> dersom saken er forsikrings sak.

### **Snøbrøyting**

Brøytekontrakt med maskineier Jan Villy Toften gjelder til våren 2024.

### **Fibernet**

Borettslaget har et fibernet til alle leilighetene levert av Canal Digital Kabel i 2014. Fra 1.3. 2019 ble borettslaget eier av nettet som del av 5-årig driftsavtale som ble inngått med Canal Digital Kabel i 2014. Avtalen ble reforhandlet og fra 1.1. 2019 ble det inngått en ny 5-årig avtale med Telenor (tidligere Canal Digital Kabel). Fra 1.1.2024 ble det, etter avstemning blant andelseierne, inngått ny avtale med Telenor som gjelder i 3 år. Avtalen innebærer at alle andelseierne fikk ny kabelboks og ruter for trådløst internett i boligen og ble abonnenter på pakken "Frihet M".

Det er mulig for den enkelte å utvide med en privat avtale som innebærer høyere bredbåndshastighet eller flere kanal-pakker. Telenor har i henhold til kontrakten ansvar for å holde nettet i drift i avtaleperioden. Dette sparer borettslaget for store utgifter.

### **Informasjon**

Styret legger stor vekt på informasjonsarbeid. Det viktigste elementet i dette er jevnlig infoskriv; **Beboerinfo** som i flere år har vært sendt til andelseierne via epost. Fra 2024 vil distribusjon på epost opphøre og heretter foregå via BoNords "Minside" supplert av publisering på lagets facebook-gruppe og lagets nettside [slettabo.no](http://slettabo.no). Det er derfor viktig at de som ønsker denne informasjonen, ikke reserverer seg mot informasjon på epost på BoNords «Minside».

Lagets Facebook-gruppe "Slettaelva borettslag" brukes til informasjonsformidling og kontakt mellom andelseierne. På borettslagets hjemmeside [slettabo.no](http://slettabo.no) finnes generell informasjon om laget, kontaktinformasjon, vedtekter, og arkiv med tidligere beboer-rinforer, årsberetninger med regnskap og protokoller fra avholdte generalforsamlinger.

Styret felles epostadresse er: [post@slettabo.no](mailto:post@slettabo.no)

## **4. Borettslagets drift**

### **Forretningsførsel og revisjon**

BONORD - Boligbyggelaget Nord er forretningsfører for Slettaelva borettslag. Borettslagets revisor har vært EY AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført tjenestene tilfredsstillende.

### **Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

Borettslaget består av 75 boenheter med småhus-bebyggelse. Styret mener at vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430233. Selv om borettslagets forsikring dekker en skade, kan andelseier belastes egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller andelseier har vært uaktsom eller ikke tatt tilstrekkelige forholdsregler for å forebygge skade (eksempelvis ikke har installert automatisk vannstopp på oppvaskmaskin i et rom uten sluk).

Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere**

I 2023 ble fire 4-roms leiligheter i borettslaget solgt. Gjennomsnittlig salgspris for disse var kr 4.325.000, - Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø kommune).

### **Økonomi**

Årets resultat er kr 1.831.729, - Dette er kr 1.316.819, - høyre enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at kostnader til reparasjon av bygninger har vært betydelig lavere enn budsjettet. Borettslagets disponible midler økte med Kr 1.469.681,0 i 2023.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 8.478.655, - overføres neste års drift. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskap og balanse, samt tilhørende noter. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

### **Budsjett**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2024, dette fremgår av resultatregnskapet under egen kolonne «Budsjett 2024» i resultatregnskapet.

Budsjettet gir en forventet positiv endring i disponible midler på kr 106.282, - Felleskostnadene (husleia) har de siste årene blitt endret som følger:

Fra 1.1.2020: reduksjon 5%

Fra 1.1.2021: ingen endring

Fra 1.1.2022: + 3,5 %

Fra 1.1.2023: + 3,8 %.

Fra 1.1 2024: ingen endring

Slettaelva, 05 April 2024

Geir Fenes styreleder

Gunnar Davidsson nestleder

Lars-André Hanssen

Kristin Windsland

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 139 680	6 139 790	5 913 540	6 139 791
Andre driftsinntekter	2	74 398	53 000	53 071	54 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 214 078</b>	<b>6 192 790</b>	<b>5 966 611</b>	<b>6 194 191</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	339 375	300 104	271 811	380 839
Styrehonorar	4	219 111	216 196	208 281	230 067
Revisjonshonorar	5	10 124	10 000	9 204	10 630
Forretningsførerhonorar		144 264	144 266	138 984	151 477
Konsulenttjenester	6	57 663	50 000	114 364	150 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	290 506	1 500 000	600 462	1 500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	32 344	0	11 650	0
Annet vedlikehold	9	384 304	375 000	345 510	393 305
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	55 942	0	71 408	0
Kostnader TV/Internett		624 679	618 000	592 576	440 100
Forsikringskader	11	0	0	10 000	0
Forsikring	12	363 870	360 317	337 145	389 271
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 438 546	1 510 250	1 313 261	1 501 300
Andre driftskostnader	14	59 125	47 000	51 656	57 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 042 350</b>	<b>5 153 633</b>	<b>4 098 810</b>	<b>5 226 489</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 171 728</b>	<b>1 039 157</b>	<b>1 867 801</b>	<b>967 702</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	283 875	70 000	95 598	200 000
Finanskostnader	16	623 873	594 247	374 382	706 803
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-339 999</b>	<b>-524 247</b>	<b>-278 784</b>	<b>-506 803</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>1 831 729</b>	<b>514 910</b>	<b>1 589 016</b>	<b>460 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 831 729</b>	<b>514 910</b>	<b>1 589 016</b>	<b>460 899</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 831 729	0	1 589 016	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 831 729</b>	<b>0</b>	<b>1 589 016</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		7 008 974	7 008 974	5 871 469	8 478 655
Periodens resultat		1 831 729	514 910	1 589 016	460 899
Avdrag på lån		-362 049	-380 959	-451 512	-354 616
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>1 469 681</b>	<b>133 951</b>	<b>1 137 505</b>	<b>106 283</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>8 478 655</b>	<b>7 142 925</b>	<b>7 008 974</b>	<b>8 584 938</b>

## Balanse desember 2023 Slettaelva Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 20	71 559 071	71 559 071
Tomter	18, 20	3 484 929	3 484 929
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>75 044 000</b>	<b>75 044 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 044 000</b>	<b>75 044 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		509 663	566 595
Fordring finansieringsforetak		0	14 278
<b>Sum fordringer</b>		<b>509 663</b>	<b>580 873</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		8 449 151	7 062 275
Innestående på skattetrekkskonto		3 253	6 054
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>8 452 404</b>	<b>7 068 330</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 962 067</b>	<b>7 649 202</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 006 067</b>	<b>82 693 202</b>

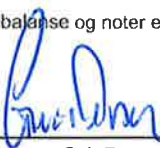
## Balanse desember 2023 Slettaelva Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital 01.01		35 795 104	34 206 088
Årets endringer i egenkapital		1 831 729	1 589 016
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>37 634 333</b>	<b>35 802 604</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	20, 21	12 983 320	13 345 368
Borettsinnskudd	19, 20	32 905 000	32 905 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 888 320</b>	<b>46 250 368</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	14 278
Leverandørgjeld		399 637	561 052
Skyldig off. myndigheter		2 250	5 776
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		24 823	22 601
Påløpne renter		23 071	18 709
Påløpne avdrag	20, 21	11 854	13 017
Annen kortsiktig gjeld		21 779	4 797
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>483 414</b>	<b>640 230</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 371 734</b>	<b>46 890 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 006 067</b>	<b>82 693 202</b>

31.12.23

Slettaelva Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

  
\_\_\_\_\_  
Geir Fenes  
Styreleder

  
\_\_\_\_\_  
Gunnar Davidsson  
Nestleder

  
\_\_\_\_\_  
Lars-Andre Hanssen  
Styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Kristin Windsland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	5 163 084	5 163 084	5 163 084	5 076 872
Renter lån	594 192	594 247	245 940	706 803
Avdrag lån	380 904	380 959	503 016	354 616
Leie søppeldunk	1 500	1 500	1 500	1 500
<b>Sum</b>	<b>6 139 680</b>	<b>6 139 790</b>	<b>5 913 540</b>	<b>6 139 791</b>

Borettslaget består av 75 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Brøyterefusjon	54 398	53 000	53 071	54 400
Andre inntekter	20 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>74 398</b>	<b>53 000</b>	<b>53 071</b>	<b>54 400</b>

Andre inntekter er bidrag til vannsjekk fra IF Skadeforsikring.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	193 800	233 000	159 450	233 000
Påløpte feriepenger	24 823	28 193	22 601	27 960
Andre honorarer	78 000	0	51 500	78 000
Arbeidsgiveravgift	37 781	38 911	33 464	41 879
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 961	0	1 785	0
Gaver til ansatte	3 010	0	3 010	0
<b>Sum</b>	<b>339 375</b>	<b>300 104</b>	<b>271 811</b>	<b>380 839</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn og honorar er utbetalt til to ansatte på timelønn ifm. diverse driftsarbeid i borettslaget.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	219 111	216 196	208 281	230 067
<b>Sum</b>	<b>219 111</b>	<b>216 196</b>	<b>208 281</b>	<b>230 067</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	10 124	10 000	9 204	10 630
<b>Sum</b>	<b>10 124</b>	<b>10 000</b>	<b>9 204</b>	<b>10 630</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulent tjenester, inkl mva.

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	0	10 000	0	10 000
Teknisk rådgivning	57 663	40 000	114 364	140 000
<b>Sum</b>	<b>57 663</b>	<b>50 000</b>	<b>114 364</b>	<b>150 000</b>

Teknisk rådgivning er fra Ishavstakst AS.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	283 930	1 500 000	597 660	1 500 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	6 576	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	2 403	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	0	399	0
<b>Sum</b>	<b>290 506</b>	<b>1 500 000</b>	<b>600 462</b>	<b>1 500 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	32 344	0	9 491	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	0	0	2 159	0
<b>Sum</b>	<b>32 344</b>	<b>0</b>	<b>11 650</b>	<b>0</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Snøbrøyting og gressklipping	364 074	375 000	341 849	382 305
Reparasjon og vedlikehold uteområde	19 875	0	2 014	10 000
Annet vedlikehold	355	0	1 647	1 000
<b>Sum</b>	<b>384 304</b>	<b>375 000</b>	<b>345 510</b>	<b>393 305</b>

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Diverse serviceavtaler	55 942	0	71 408	0
<b>Sum</b>	<b>55 942</b>	<b>0</b>	<b>71 408</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	357 730	354 417	331 230	382 771
Premie sikringsfond felleskostnader	6 140	5 900	5 915	6 500
<b>Sum</b>	<b>363 870</b>	<b>360 317</b>	<b>337 145</b>	<b>389 271</b>

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 166 244	1 200 000	1 036 481	1 228 300
Eiendoms- og festeavgift	272 302	310 250	276 779	273 000
<b>Sum</b>	<b>1 438 546</b>	<b>1 510 250</b>	<b>1 313 261</b>	<b>1 501 300</b>

### Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Annen leiekostnad	1 691	0	0	0
Verktøy	6 518	8 000	7 021	8 000
Driftsmateriale	22 642	0	4 520	11 000
Datautstyr (hardware)	0	0	5 990	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	5 476	0
Kontorrekvisita	803	2 000	893	2 000
Kurs, reiser, møter	0	6 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	15 435	11 000	12 951	13 000
Drivstoff	0	0	290	500
Gaver	6 689	0	4 797	0
Styrekostnader	171	0	0	500
Kostnader årsmøte-generalforsamling	253	2 000	1 472	1 500
Bank og kortgebyrer	1 923	2 000	1 116	3 500
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 000	4 020	2 000
Andre driftskostnader	0	10 000	112	10 000
<b>Sum</b>	<b>59 125</b>	<b>47 000</b>	<b>51 656</b>	<b>57 000</b>

Annen leiekostnad er leie av kombihammer.

### Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	283 875	70 000	95 598	200 000
<b>Sum</b>	<b>283 875</b>	<b>70 000</b>	<b>95 598</b>	<b>200 000</b>

### Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	623 873	594 247	374 382	706 803
<b>Sum</b>	<b>623 873</b>	<b>594 247</b>	<b>374 382</b>	<b>706 803</b>

### Note 17 - Bygninger

	Kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 559 071
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 559 071
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 559 071
Anskaffelsesår :	1988
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

### Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 484 929
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 484 929
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 484 929
Anskaffelsesår :	1988
Antatt levetid i år :	

Gnr 73/bnr 693

## Slettaelva Borettslag - noter

### Note

#### Note 19 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		32 905 000	32 905 000
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>32 905 000</b>	<b>32 905 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

#### Note 20 - Pantestillelser

		2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		45 900 174	46 263 385
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		75 044 000	75 044 000

#### Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138064660</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2019
<b>Rentesats:</b>	5.40 %
<b>Betingelser:</b>	Flytende rente
<b>Beregnet innfridd:</b>	20.06.2044
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	15 000 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	13 358 385
<b>Avdrag i perioden:</b>	363 212
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 995 174</b>

#### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138064660	55	181 373	9 975 515
	13	160 852	2 091 076
	7	132 657	928 599

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Slettaelva Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettaelva Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 4. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

**VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG  
ANDERS AASHEIM OG INGER LISE RAMSTAD  
29. FEBRUAR 2024**

---

**STYREHONORAR – FORSLAG FRA VALGKOMITEEN**

**Bakgrunn:**

Styrets honorar fastsettes hvert år av generalforsamlingen. I forkant av generalforsamlingen i 2008 ble valgkomiteen bedt om å foreslå styrehonoraret. Det framgår av referatet at man da vedtok et styrehonorar på **150 000 kr.** I tillegg ble følgende vedtatt:

*«Fra april 2008 og framover reguleres styrehonoraret årlig tilsvarende prisstigningen foregående år.»*

På mange generalforsamlinger etter 2008 har det vært diskusjoner om styrehonoraret, og beløpet har vært oppjustert årlig. Men generalforsamlingen har ikke gjort noen nye prinsipielle vedtak om honoraret. Omtrent hvert år har valgkomiteen minnet generalforsamlingen på vedtaket fra 2008.

På generalforsamlingen 2023 ble honoraret fastsatt til **219 111 kr.** I tillegg ble dette vedtatt:

*«I saken om styrehonorar for 2024 ber generalforsamlingen om at valgkomiteen kommer med et forslag om økning i styrehonorar.»*

I styrets budsjett for 2024 er det avsatt **230 067 kr.** til styrehonorar. Dersom vedtaket fra 2008 hadde vært fulgt opp nøyaktig i alle budsjettene fram til i dag, skulle honoraret i år ha vært på **230 328 kr.** Det betyr at de vedtatte økningene i styrehonorar fra 2008 til 2024 over tid er helt i tråd med prinsippet i vedtaket fra 2008.

Tabellen nedenfor viser lønnsutviklingen og prisstigningen fra 2008 til 2024, beregnet med grunnlag i styrehonorarer i 2008.

	<b>Beløp 2008</b>	<b>Tilsvarende i 2024</b>	<b>Total økning i %</b>	<b>Årlig økning i %</b>
<b>Lønnsutvikling</b>	150 000	274 064	82,7	3,8
<b>Prisstigning</b>	150 000	230 328	53,6	2,7

**Fastsetting av styrehonorar for 2024 og framover:**

De siste 16 årene har prisstigningen vært malen for den årlige økningen i styrehonoraret. Prisstigningen i perioden har vært lavere enn lønnsutviklingen.

Det å være leder eller styremedlem i borettslaget innebærer at man tar et betydelig ansvar, og at man er med på å forvalte store verdier på vegne av andelseierne. Generelt i samfunnet er det vanskelig å fylle verv som innebærer ansvar og arbeidsoppgaver. Vi i valgkomiteen merker at det ikke er lett å rekruttere nye styremedlemmer når noen går ut av styret.

Styrehonoraret kan fastsettes på ulike måter i 2024 og framover:

1. Vi kan fortsette med ordningen vi har hatt siden 2008.
2. Vi kan øke styrehonoraret årlig i tråd med lønnsøkningen foregående år.
3. Vi kan øke styrehonoraret årlig uten å knytte det til prisstigning eller lønnsøkning.

Valgkomiteen mener det er nyttig å velge en løsning som er enkel og forutsigbar for andelseierne og generalforsamlingen, og som gir en uttelling for styrevervene som er i tråd med ansvaret som



**FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG**  
**11. MARS 2024**

---

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024 I SLETTAELVA BORETTSLAG**

Valgkomiteen informerte styret 25. februar om valgkomiteens arbeid og ba om forslag til kandidater ved valget. Styret videresendte vår informasjon til alle andelseierne. Valgkomiteen mottok 1 henvendelse fra andelseierne.

Valgkomiteen mener at borettslaget drives godt og ansvarlig av et velfungerende styre. Stabilitet og erfaring er viktig i forvaltningen av borettslagets betydelige verdier. Derfor har valgkomiteen oppfordret Geir Fenes som styreleder og Lars André Hanssen som styremedlem til å ta gjenvalg. De har bekreftet at de stiller til valg for to nye år.

**PÅ VALG:**

**Styreleder, velges for to år:**

**Forslag:**

Geir Fenes

**Styremedlem, velges for to år:**

**Forslag:**

Lars André Hanssen

Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**To varamedlemmer til styret, velges i nummerert rekkefølge for ett år:**

**Forslag:**

1. Jan Eivind Pettersen (gjenvalg)
2. Linda Knutsen (gjenvalg)

**To medlemmer i valgkomiteen, velges for ett år:**

**Forslag:**

Anders Aasheim (gjenvalg)  
Inger Lise Ramstad (gjenvalg)

**IKKE PÅ VALG:**

**Styremedlemmer, sitter et år til:**

Gunnar Davidsson  
Kristin Windsland

Hilsen valgkomiteen  
Anders Aasheim og Inger Lise Ramstad