



Slettaelva borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**ONSDAG 3 MAI 2023 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 2022

3. ÅRSREGNSKAP 2022 Revisors beretning

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG

- a) to styremedlemmer for to år
- b) to varamedlemmer for et år
- c) to representanter til BoNord's generalforsamling
- d) to medlemmer til valgkomite

Slettaelva 20/4-2023 SLETTAELVA BORETTSLAG


Geir Fenes
Styreleder

Vedlegg:

Årsmelding 2022, årsregnskap 2022 Revisors beretning og valgkomiteens innstilling.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

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 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 4 Mai 2022 har følgende andelseiere vært lagets tillitsvalgte:

Styre:	Geir Fenes (styreleder)	på valg 2024
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2023
	Kristin Windsland	2023
	Lars-André Hanssen	2024
Varamedlemmer:	Jan Eivind Pettersen	2023
	Linda Knutsen	2023
Valgkomité:	Anders Aasheim	2023
	Inger Lise Ramstad	2023

3. Styrets arbeid

Møtevirkomhet

Styret har i 2022 avholdt 9 styremøter hvor i alt 53 protokollerte saker har vært behandlet. Slettaelva Borettslag deltar i BoNords storkundeforum.

Reparasjon/vedlikehold

Det ble ikke renovert vegger i 2022. Borettslaget har skiftet bordkledning på til sammen 129 vegger, i tillegg mange inngangsparti/vindfang og ark/utstikk. Vi planlegger tilstandsvurdering sommer 2024. På bakgrunn av denne vurdering må vi avgjøre om «de verste» veggene skal utbedres eller samtlige gjenstående. Vi ser for oss anbud med sikte på at utbedring utføres i 2025.

I 2022 er det reparert 1 flat-tak over inngangsparti. Totalt er nå utbedret 24 tak de siste årene. Kostnadene med slike utbedringer er svært høye.

Med hensikt å forlenge levetiden på hoved-takene våre gjennomføres det systematisk arbeid med å reingjøre/ fjerne mose fra takene, erstatte skadet takstein og generell tilstandsvurdering.

I 2022 måtte vi utbedre luftavtrekk fra pipehatt. Vi har ikke registrert saker med inntrenging av vann i pipa på flere år nå.

I stadig større grad utføres arbeidet med vedlikehold og mindre reparasjoner 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.

Senhøsten 2022 ble gjennomført «vannsjekk». Denne innebærer kontroll av rør og sanitærutstyr i alle leiligheter på følgende rom: kjøkken, bad, WC og vaskerom. Resultatet ble ca 20 pålegg om utbedringer. Disse må utbedres før vi får rabatt på forsikringspremien. Like viktig er at andelseier risikerer trøbbel med forsikringsoppgjør dersom skade på forhold som ikke er utbedret.

Høsten 2021 ble i henhold til 2 årig avtale med Anticimex utplassert 8 elektroniske «musefangere» i boligfeltet. «Fangsten» så langt har vært blandet. Vi har opparbeidet verdifull erfaring med å løse slike problemer med interne ressurser.

Vi har erfart at de utvendige stoppekranene ikke lenger kan benyttes, det betyr at det er svært viktig jevnlig å kontrollere at innvendige hovedstoppekran virker.

Dugnad ble avholdt våren 2022.

Internkontroll

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 og leverer egenkontroll-skjema til styret. Dette blei første gang gjennomført vinter 2001 og arbeidet følges opp med ny undersøkelse hver vinter. Egenkontrollen er fra 2018 digital for andelseiere som har akseptert digital kommunikasjon, dvs 72 av til sammen 75 andelseiere.

Snøbrøyting

Brøytekontrakten med maskineier Jan Villy Toften gjelder til våren 2024.

Fibernet

Borettslaget har et moderne fibernet til alle enheter bygget og levert av Canal Digital Kabel i 2014. Fra 1.3. 2019 ble borettslaget eier av nettet som en del av den 5-årige driftsavtalen som ble inngått med Canal Digital Kabel i 2014. Fra 1.1. 2019 er det inngått en ny 5-årig driftsavtale med Telenor (tidligere Canal Digital Kabel) om levering av internettsignal og kabel-TV i nettet, samt for borettslaget kostnadsfri drift og vedlikehold av nettet. Hastigheten på nettet er oppgradert fra 1.1. 2019 slik at samtlige andelseiere nå har minimum 50mbps internetthastighet mot 10 mbps tidligere. Telenor har i henhold til avtale hatt ansvar for å holde internett/fibernet i drift i anleggsperioden, noe som i hovedsak har fungert bra og som har spart borettslaget for store utgifter.

Informasjon

Styret legger stor vekt på informasjonsarbeid ovenfor andelseierne. Først og fremst gjøres dette gjennom jevnlig infoskriv "Beboerinfo" som etter 16 år med papir-info nå er erstattet av elektronisk infoskriv som sendes til andelseierne via epost. Også lagets facebookside brukes til informasjonsformidling og meningsutveksling. På borettslagets hjemmeside slettabo.no finnes bilder, kontaktinformasjon, vedtekter, arkiv med samtlige tidligere utgitte beboerinfoer og annen informasjon om borettslaget. Ny logo ble tatt i bruk fra 2016, samt oppgradert løsning for lagets hjemmeside slettabo.no. Styret har også etablert felles epostadresse: 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.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring, polisenummer SP430233.

Forsikringen dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre som må forsikres av den enkelte andelseier særskilt.

Dersom det oppstår skade som andelseier mener at dekkes av borettslagets forsikring må beboer straks ta kontakt med takstingeniør i Bo Nord AS, tlf. 77 60 32 00, slik at skademelding kan bli utarbeidet og sendt til forsikringsselskapet.

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I 2022 ble 1stk 4-roms leiligheter i borettslaget solgt. Pris kr 4.150.000

Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø kommune).

Økonomi

Årets resultat er kr 1.589.016. Dette er kr 1.052.093 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 1.137.505 i 2022.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 7.008.974 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 2022, dette fremgår av resultatregnskapet under egen kolonne «Budsjett 2022» i resultatregnskapet.

Budsjettet gir en forventet positiv endring i disponible midler på kr 89.316.

Felleskostnadene (husleia) har 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 %

Fra 2009 til 2010: + 4,5 %

Fra 2010 til 2011: ingen økning

Fra 2011 til 2012: ingen økning

Fra 2012 til 2013: ingen økning

Fra 2013 til 2014: ingen økning

Fra 2014 til 2015: + 3 %

Fra 2015 til 2016: ingen økning

Fra 01.04.2016: + 3,1 %

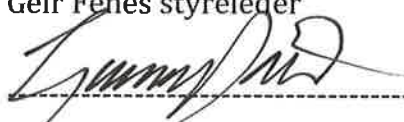
Fra 2016 til 2017: ingen økning

Fra 2017 til 2018: ingen økning.
Fra 2018 til 2019: ingen økning
Fra 2019 til 2020: reduksjon på 5%.
Fra 2020 til 2021: ingen endring.
Fra 2021 til 2022: 3,5%
Fra 2022 til 2023: 3,8%.

Slettaelva, 20 April 2023



Geir Fenes styreleder



Gunnar Davidsson nestleder



Lars-André Hanssen



Kristin Windsland

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 913 540	5 913 384	5 706 972	6 139 790
Andre driftsinntekter	2	53 071	43 524	88 998	53 000
Sum inntekter		5 966 611	5 956 908	5 795 970	6 192 790
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	271 811	250 000	197 556	300 104
Styrehonorar	4	208 281	208 281	201 432	216 196
Revisjonshonorar	5	9 204	8 553	11 053	10 000
Forretningsførerhonorar		138 984	138 984	138 984	144 266
Konsulenttjenester	6	114 364	125 000	134 048	50 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	600 462	1 800 000	1 136 158	1 500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	11 650	0	0	0
Annet vedlikehold	9	345 510	320 000	322 633	375 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	71 408	0	17 587	0
Kostnader TV/Internett		592 576	603 000	571 189	618 000
Forsikringsskader	11	10 000	0	20 000	0
Forsikring	12	337 145	310 881	288 097	360 317
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 313 261	1 299 000	1 248 376	1 510 250
Energi og brensel	14	0	0	5 306	0
Andre driftskostnader	15	51 656	55 000	44 573	47 000
Sum kostnader		4 098 810	5 141 200	4 359 491	5 153 633
Driftsresultat		1 867 801	815 708	1 436 479	1 039 157
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	95 598	8 590	12 650	70 000
Finanskostnader	17	374 382	245 581	212 016	594 247
Resultat finansposter		-278 784	-236 991	-199 367	-524 247
Årets resultat		1 589 016	578 717	1 237 112	514 910
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 589 016	0	1 237 112	0
Sum disponeringer		1 589 016	0	1 237 112	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		5 871 469	0	5 146 973	7 008 974
Periodens resultat		1 589 016	578 717	1 237 112	514 910
Avdrag på lån		-451 512	-503 202	-512 617	-380 959
Endring i disponible midler		1 137 505	75 516	724 496	133 951
Sum disponible midler		7 008 974	75 516	5 871 469	7 142 925

Balance desember 2022 Slettaelva Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 21	71 559 071	71 559 071
Tomter	19, 21	3 484 929	3 484 929
Sum varige anleggsmidler		75 044 000	75 044 000
 Sum anleggsmidler		 75 044 000	 75 044 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		566 595	530 163
Fordring finansieringsforetak		14 278	0
Sum fordringer		580 873	530 163
 Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 062 275	5 888 548
Innestående på skattetrekkskonto		6 054	10 086
Sum bankinnskudd og kontanter		7 068 330	5 898 635
 Sum omløpsmidler		 7 649 202	 6 428 798
 SUM EIENDELER		 82 693 202	 81 472 798

Balanse desember 2022 Slettaelva Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital 01.01		34 206 088	32 968 975
Årets endringer i egenkapital		1 589 016	1 237 112
Sum egenkapital 31.12		35 802 604	34 213 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	13 345 368	13 796 880
Borettsinnskudd	20, 21	32 905 000	32 905 000
Sum langsiktig gjeld		46 250 368	46 701 880
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 278	0
Leverandørgjeld		561 052	492 163
Skyldig off. myndigheter		5 776	10 880
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		22 601	14 294
Påløpne renter		18 709	8 583
Påløpne avdrag	21, 22	13 017	16 587
Annen kortsiktig gjeld		4 797	14 823
Sum kortsiktig gjeld		640 230	557 330
Sum gjeld		46 890 598	47 259 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 693 202	81 472 798

31.12.22

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	5 163 084	5 163 084	4 993 668	5 163 084
Renter lån	245 940	245 784	188 244	594 247
Avdrag lån	503 016	503 016	523 560	380 959
Leie søppeldunk	1 500	1 500	1 500	1 500
Sum	5 913 540	5 913 384	5 706 972	6 139 790

Borettslaget består av 75 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Brøyterefusjon	53 071	43 524	88 998	53 000
Sum	53 071	43 524	88 998	53 000

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	159 450	193 256	101 550	233 000
Påløpte feriepenger	22 601	23 191	14 294	28 193
Andre honorarer	51 500	0	52 500	0
Arbeidsgiveravgift	33 464	33 554	28 083	38 911
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 785	0	1 129	0
Gaver til ansatte	3 010	0	0	0
Sum	271 811	250 000	197 556	300 104

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	208 281	208 281	201 432	216 196
Sum	208 281	208 281	201 432	216 196

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	9 204	8 553	11 053	10 000
Sum	9 204	8 553	11 053	10 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	5 000	0	10 000
Teknisk rådgivning	114 364	120 000	134 048	40 000
Sum	114 364	125 000	134 048	50 000

Teknisk rådgivning: Borettslaget har fått utført vannsjekk av Bonord teknisk kr 101 251. Øvrige kr 13 113 er oppdrag fakturert fra Ishavstakst.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	597 660	1 800 000	1 118 198	1 500 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	17 159	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 403	0	801	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	399	0	0	0
Sum	600 462	1 800 000	1 136 158	1 500 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	9 491	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	2 159	0	0	0
Sum	11 650	0	0	0

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	341 849	320 000	322 633	375 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 014	0	0	0
Annet vedlikehold	1 647	0	0	0
Sum	345 510	320 000	322 633	375 000

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Diverse serviceavtaler	71 408	0	17 587	0
Sum	71 408	0	17 587	0

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	0	0	-40 442	0
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	60 442	0
Sum	10 000	0	20 000	0

Boligselskapet har hatt 1 forsikringsskade i 2022. Egenandel kr 10 000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	331 230	304 981	282 390	354 417
Premie sikringsfond felleskostnader	5 915	5 900	5 707	5 900
Sum	337 145	310 881	288 097	360 317

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 036 481	1 043 274	992 651	1 200 000
Eiendoms- og festeavgift	276 779	255 726	255 725	310 250
Sum	1 313 261	1 299 000	1 248 376	1 510 250

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	0	0	5 306	0
Sum	0	0	5 306	0

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	1 000	800	2 000
Annen leiekostnad	0	0	350	0
Verktøy	7 021	7 000	7 184	8 000
Driftsmateriale	4 520	0	0	0
Datautstyr (hardware)	5 990	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	5 476	0	0	0
Kontorrekvisita	893	1 500	631	2 000
Kurs, reiser, møter	0	6 000	0	6 000
Elektronisk kommunikasjon	12 951	10 000	14 210	11 000
Drivstoff	290	0	0	0
Gaver	4 797	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 472	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 116	1 200	1 032	2 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 020	1 500	5 880	2 000
Andre driftskostnader	112	23 800	11 486	10 000
Sum	51 656	55 000	44 573	47 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	95 598	8 590	12 650	70 000
Sum	95 598	8 590	12 650	70 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	374 382	245 581	211 813	594 247
Andre rentekostnader	0	0	203	0
Sum	374 382	245 581	212 016	594 247

Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 1988

Kostpris opprinnelig	71 559 071
----------------------	------------

Bokført verdi pr. 31.12.	71 559 071
---------------------------------	-------------------

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter i 2022:	Salgspris	Fellesgjeld	Salgspris m/fellesgjeld
1 stk 4-roms andel	4 150 000	189 448	4 339 448

Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt:	3 484 929
--------------------------------	------------------

Gnr 73/bnr 693

Tomten er kjøpt i 1988

Note 20 - Borettsinnskudd

		2022	2021
Borettsinnskudd		32 905 000	32 905 000
Sum	21	32 905 000	32 905 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	46 263 385	46 718 467
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	75 044 000	75 044 000

Note 22 - 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.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12138064660
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.26 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	13 813 467
Avdrag i perioden:	455 082
Lånesaldo 31.12:	13 358 385

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138064660	55	186 442	10 254 310
	13	165 347	2 149 511
	7	136 365	954 555



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Slettaelva Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettaelva Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 rettviseende 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, 20. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG
21. MARS 2023

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2023 I SLETTAELVA BORETTSLAG

Valgkomiteen sendte ut informasjon til andelseierne 26. februar hvor vi orienterte om valgkomiteens arbeid og ba om forslag til kandidater ved valget. Valgkomiteen mottok ingen innspill eller forslag 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. Valgkomiteen har derfor oppfordret Gunnar Davidsson og Kristin Windsland til å ta gjenvalg som styremedlemmer. De har bekreftet at de stiller til valg for to nye år.

PÅ VALG:

To styremedlemmer, velges for to år.

Forslag:

Gunnar Davidsson (gjenvalg)
Kristin Windsland (gjenvalg)

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:

Styreleder, sitter ett år til:

Geir Fenes

Styremedlem, sitter ett år til:

Lars Andrè Hanssen

Hilsen valgkomiteen

Anders Aasheim og Inger Lise Ramstad