



Slettaelva borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

ONSDAG 5 APRIL 2017 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 2016**

3. **ÅRSREGNSKAP 2016**
Revisors beretning

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **Søknad om utvidelse av veranda Kantarellveien 52. Se vedlegg.**

6. **Søknad om oppføring av tak mellom carport og inngangsparti K 9. Se vedlegg.**

7. **Søknad om innsetting av vindu i 3.etg. K 41. Se vedlegg.**

8. **Søknad om bygging av veranda K 7. Se vedlegg.**

9. **Søknad om å sette opp utebod K 4. Se vedlegg**

10. **Utvidelse av veranda Kantarellveien 62. Se vedlegg.**

11. **Sak vedrørende brøyting av boligfeltet fra K 70. Se vedlegg.**

12. **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 22/3-2017

SLETTAELVA BORETTSLAG


Geir Fenes
Styreleder

Vedlegg:

Årsmelding 2016, årsregnskap 2016, revisors beretning, innkomne forslag og valgkomiteens innstilling.



Slettaelva borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

1. Generelle opplysninger

Slettaelva borettslag 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. 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.

2. Tillitsvalgte

Siden ordinær generalforsamling i Slettaelva borettslag den 6. april 2016 har følgende andelseiere vært lagets tillitsvalgte:

		på valg
Styre:	Geir Fenes (styreleder)	2018
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2017
	Kristin Windsland	2017
	Lars-André Hanssen	2018
Varamedlemmer:	Harry A. Haugen	2017
	Siv Nordmo	2017
Valgkomité:	Anders Aasheim	2017
	Inger Lise Ramstad	2017

3. Styrets arbeid

Møtevirkomhet

Styret har i 2016 avholdt 10 styremøter hvor i alt 63 protokollerte saker har vært behandlet. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

Reparasjon/vedlikehold

Etter en svært stor aktivitet i 2015 ble 2016 et roligere år når det gjelder reparasjon og vedlikehold. Det ble skiftet panel på én vegg i februar 2016. Til sammen er det nå skiftet bordkledning på 76 vegger i borettslaget. Arbeidet med renovering av vegger er planlagt å fortsette i 2019, da vil borettslagets husbanklån være nedbetalt og laget vil ha økonomi til å fortsette arbeidet uten å ta opp nye lån.

Mange andelseiere hadde gjenstående malearbeid fra tidligere år, dette arbeidet er gjennomført i 2016. Allsidig Snekkertjeneste AS har foretatt utbedringer / tettet lekkasjer på noen tak og Idrupsen Byggservice AS har som vanlig utført utskiftninger av defekte dører og vinduer samt foretatt reparasjoner av mindre råteskader og lignende.

Lekeplassen er oppgradert med ny flott gapahuk samt lekestativ/sjørøverskute. «Vårdugnad» ble gjennomført med mange deltagere. Borettslaget har ikke egen vaktmester.

Reparasjons-/utbedringsarbeidet blir koordinert av styreleder og har vært utført av Idrupsen Byggservice AS og i noen grad Allsidig Snekkertjeneste AS.

Internkontroll

I henhold til krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS) er borettslaget pålagt systematisk internkontroll. Styret gjennomførte 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.

Snøbrøyting

Brøytekontrakt ble høsten 2016 forlenget med ett år med maskineier Mats Hegg Jacobsen. Brøyting og sandstrøing har fungert godt. Dersom man sammenligner Kantarellveien med de øvrige veiene på Slettaelva så er veiene i borettslaget i særklasse best brøytet. I tillegg inngår jo brøyting av gatetunene i kontrakten med brøyte-entreprenør. Vi mener at de ca 2.000 kronene vi betaler pr andel, er vel anvendte penger. At vi to-tre ganger pr sesong på grunn av vanskelige værforhold opplever at forholdene ikke er optimale må vi akseptere.

Informasjon

Styret legger stor vekt på informasjonsarbeid ovenfor andelseierne. Først og fremst gjøres dette gjennom jevnlig infoskriv "Beboerinfo" som legges i postkassene 4-5 ganger i året. På borettslagets hjemmeside slettabo.no finnes bilder, kontaktinformasjon, vedtekter, arkiv med samtlige tidligere utgitte beboerinfoer og annen informasjon om borettslaget. Borettslaget har også etablert en Facebook-gruppe der styret, andelseiere og beboere kan utveksle informasjon. Ny logo ble tatt i bruk fra 2016, samt oppgradert løsning for lagets hjemmeside slettabo.no.

4. Borettslagets drift

Forretningsførsel og revisjon

BONORD - Boligbyggelaget Nord er forretningsfører for Slettaelva borettslag. Borettslagets revisor har vært Ernst & Young 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 for ca kr 230 000 000 i If Skadeforsikring. Ved årsskiftet 2016/2017 hadde borettslaget tre forsikringssaker som ikke var avsluttet.

Egenandelen er normalt kr 6.000,- 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 2016 ble det solgt to 4-roms leiligheter, gjennomsnittspris var kr 4.100.000,- Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

W

Økonomi

Årets resultat er kr 2.764.084. Dette er kr 167.678 høyere enn budsjettet. Dette har i hovedsak sammenheng med at borettslagets driftskostnader var noe lavere enn budsjettet samt at kostnad til bl.a forsikring ble lavere enn forventet. Borettslagets disponible midler økte med kr 607.510 i 2016.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 2.944.617 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.

Borettslaget har rentesikret lånene i Statens Husbank med fastrenteavtale gjeldende i 5 år fra 1/9-2012 med rekordlave 1.891%. Laget har også lån i DnB Bank ASA som ble tatt opp tidlig i 2015 i henhold til generalforsamlingsvedtak og brukt til å utbedre veggpanel. Pr. 31/12-2016 er renten på dette lånet 2,26%. Tidligere lån til «pipe-prosjekt» samt opprinnelige «tilleggs lån» er nå nedbetalt. Det betyr at alle fra og med 1/1-2016 har hatt lik husleie (ut fra leilighetsstørrelse).

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017, dette fremgår av resultatregnskapet under egen kolonne «Budsjett 2017» i resultatregnskapet. Budsjettet gir en forventet positiv endring i disponible på kr 463.067. I henhold til tidligere planer skal disponible midler – ut over nødvendig likviditet – brukes til framtidig vedlikehold (utskifting av panel og vinduer). For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskap og budsjett.

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 % (til Tromsø Kommune for økning i eiendomsskatt)

Fra 2016 til 2017: ingen økning

Slettaelva, 22/2-2017.

Geir Fenes styreleder

Gunnar Davidsson nestleder

Lars-André Hanssen

Kristin Windsland

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 961 165	5 823 572	6 123 936	6 006 936
Andre driftsinntekter	2	46 611	36 000	45 474	46 610
Sum inntekter		6 007 776	5 859 572	6 169 410	6 053 546
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	80 722	50 170	77 266	74 758
Styrehonorar	4	176 152	176 152	171 022	181 437
Revisjonshonorar	5	7 018	7 259	6 816	7 508
Forretningsførerhonorar		149 616	149 615	145 824	149 616
Andre avg.pliktige honorarer		0	0	47 000	0
Konsulenttjenester		12 313	40 000	80 344	20 000
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Drift og vedlikehold	6	644 981	750 000	5 484 767	750 000
Snøbrøyting		188 125	210 000	203 750	210 000
Kostnader TV/Internett		339 424	332 676	329 299	359 676
Forsikring	7	191 896	222 500	213 418	202 000
Kommunale avgifter	8	1 172 981	1 035 633	1 001 963	1 200 000
Andre driftskostnader	9	57 241	52 000	45 356	52 900
Sum driftskostnader		3 042 967	3 048 505	7 829 325	3 230 395
Driftsresultat		2 964 809	2 811 067	-1 659 915	2 823 151
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	10	11 448	3 600	26 806	10 000
Finanskostnader	11	212 174	218 261	232 095	169 835
Resultat finansposter		-200 725	-214 661	-205 288	-159 835
Årets resultat		2 764 084	2 596 406	-1 865 203	2 663 316
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		2 764 084	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	0	1 865 203	0
Sum disponeringer		2 764 084	0	-1 865 203	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 337 107	2 337 107	1 544 969	2 944 617
Periodens resultat		2 764 084	2 596 406	-1 865 203	2 663 316
Avdrag på lån		-2 156 573	-2 155 758	-2 342 659	-2 200 249
Opptak av lån		0	0	5 000 000	0
Endring i disponible midler		607 510	440 648	792 138	463 067
Sum disponible midler		2 944 617	2 777 755	2 337 107	3 407 684

Balanse desember 2016 Slettaelva Borettslag

	Note	2016	2015
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 15	71 559 071	71 559 071
Tomter	13, 15	3 484 929	3 484 929
Sum varige driftsmidler		75 044 000	75 044 000
Sum anleggsmidler		75 044 000	75 044 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		41 910	14 818
Forskuddsfakturerte kostnader		285 560	83 168
Kundefordringer		100	20
Andre fordringer		2 094	619 660
Sum fordringer		329 664	717 666
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 999 167	2 882 088
Innestående på skattetrekkskonto		4 181	784
Sum bankinnskudd og kontanter		4 003 348	2 882 872
Sum omløpsmidler		4 333 012	3 600 538
SUM EIENDELER		79 377 012	78 644 538

Balanse desember 2016 Slettaelva Borettslag

	2016	2015
--	------	------

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital 01.01		33 481 436	35 346 639
Årets endringer i egenkapital		2 764 084	-1 865 203
Sum egenkapital 31.12		36 253 020	33 488 936

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pantegjeld	15, 16	8 830 596	10 987 170
Borettsinnskudd	14, 15	32 905 000	32 905 000
Sum langsiktig gjeld		41 735 596	43 892 170

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 822
Leverandørgjeld		226 392	6 231
Skyldig off. myndigheter		4 252	213
Påløpne renter		67 020	88 034
Påløpne avdrag	15, 16	1 044 432	1 024 310
Annen kortsiktig gjeld		3 931	78 855
Gjeld finansieringsforetak		42 370	58 968
Sum kortsiktig gjeld		1 388 396	1 263 432

Sum gjeld		43 123 992	45 155 602
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

	79 377 012	78 644 538
--	------------	------------

31.12.16

Slettaelva Borettslag

Sted: SLETTAELVA, dato: 22.2.17



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 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Felleskostnader	3 585 921	3 448 608	3 680 796	3 631 692
Tilleggs lån	0	0	300 012	0
Kapitalutgifter	218 364	218 364	142 656	170 976
Avdrag lån	2 155 380	2 155 100	1 998 972	2 202 768
Diverse inntekter	1 500	1 500	1 500	1 500
Sum	5 961 165	5 823 572	6 123 936	6 006 936

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Brøyterefusjon	46 611	36 000	45 474	46 610
Sum	46 611	36 000	45 474	46 610

Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Timelønn	53 900	30 000	48 600	50 000
Påløpte feriepenger	7 708	3 600	6 895	6 000
Arbeidsgiveravgift	19 114	16 570	21 772	18 758
Sum	80 722	50 170	77 266	74 758

Borettslaget har ingen fast ansatte. Timelønn er utbetalt ifm. diverse mindre driftsarbeid i laget.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Styrehonorar	176 152	176 152	171 022	181 437
Sum	176 152	176 152	171 022	181 437

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. I tillegg dekker borettslaget internett og telefon for styreleder.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Revisjon	7 018	7 259	6 816	7 508
Sum	7 018	7 259	6 816	7 508

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

Note 6 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Reparasjon og vedlikehold	308 797	293 200	4 858 833	300 000
Vedlikehold bygg	156 972	300 000	394 963	350 000
Vvs	0	0	3 627	0
Elektro	0	10 000	4 757	10 000
Utvendig anlegg	61 276	26 200	13 396	20 000
Brannsikring	23 279	20 000	142 084	18 000
Malingsarbeid	94 330	100 000	66 699	50 000
Kostnader dugnad	327	600	408	2 000
Sum	644 981	750 000	5 484 767	750 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningen.

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Forsikring bygninger	187 819	218 100	208 825	196 000
Premie sikringsfond	4 077	4 400	4 593	6 000
Sum	191 896	222 500	213 418	202 000

Note 8 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Eiendomsskatt	327 265	189 602	180 573	337 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	459 195	453 575	440 364	863 000
Renovasjonsavgift	357 885	362 962	352 391	0
Andre kommunale avgifter	28 635	29 494	28 635	0
Sum	1 172 981	1 035 633	1 001 963	1 200 000

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Lokalleie	1 800	500	400	2 000
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	24 963	14 700	14 619	20 000
Kontorrekvisita/kopiering	2 088	1 100	739	1 500
Kurs, reiser, møter	0	5 000	1 990	5 000
Telekommunikasjon	9 022	9 400	9 088	11 300
Internett	10 050	9 200	6 044	6 300
Bank og kortgebyr	1 003	3 100	2 732	100
Kostnader forskuttering BBL Finans	3 000	3 000	3 000	3 000
Velferd	3 215	700	3 249	400
Andre driftskostnader	2 100	5 300	3 495	3 300
Sum	57 241	52 000	45 356	52 900

Note 10 - Finansinntekter

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Renteinntekter bank	11 448	3 600	26 806	10 000
Sum	11 448	3 600	26 806	10 000

Note 11 - Finanskostnader

	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Renter leverandørgjeld	341	0	65	0
Pantegjeldsrenter	210 935	218 061	227 932	169 835
Andre rentekostnader	898	200	4 097	0
Sum	212 174	218 261	232 095	169 835

Note 12 - 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 2016:

2 stk. 4-roms leilighet

Gj.snittlig
omsetningsverdi

4 100 000

Note 13 - Tomt

Balanseført verdi tomt:

3 484 929

Gnr 73/bnr 693

Tomten er kjøpt i 1988

Note 14 - Borettsinnskudd

	2016	2015
Borettsinnskudd	32 905 000	32 905 000
Sum	15	32 905 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

	2016	2015
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	42 780 028	44 916 480
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	75 044 000	75 044 000

Note 16 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DnB Bank ASA
Formål:				Fasaderenovering
Lånenummer:	169310547	169310315	169310414	12129418611
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1989	1988	1989	2015
Rentesats:	1.891 %	1.891 %	1.891 %	2.26 %
Betingelser:	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Flytende rente 3 mnd NIBOR + margin 1,10%
Beregnet innfridd:	01.01.2020	01.07.2018	01.01.2019	27.04.2045
Opprinnelig lånebeløp:	2 287 261	8 718 583	16 843 994	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	714 788	1 990 424	4 347 670	4 958 598
Avdrag i perioden:	153 636	650 987	1 213 021	118 807
Lånesaldo 31.12:	561 152	1 339 437	3 134 649	4 839 790

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129418611	55	67 549	3 715 195
	13	59 906	778 778
	7	49 405	345 835
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310315	55	18 694	1 028 170
	13	16 579	215 527
	7	13 673	95 711
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310414	55	43 750	2 406 250
	13	38 800	504 400
	7	31 999	223 993
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310547	55	7 832	430 760
	13	6 946	90 298
	7	5 728	40 096

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Slettaelva Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettaelva Borettslag som består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen vi har mottatt før datoen for revisjonsberetningen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 28. februar 2017
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
Statsautorisert revisor



Slettaelva borettslag

Sak 5. Generalforsamling 5/4-2017.

Andelseier i Kantarellveien 52 søker om å få utvide eksisterende veranda.
Se vedlagte søknad m/skisse.

Forslag til vedtak:

*„Slettaelva Borettslag godkjenner utvidelse av eksisterende veranda i
Kantarellveien 52.*

*Verandaen godkjennes utvidet med 2,3 meter. Bredden beholdes uendret.
Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse.
Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må
utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes
styret før tiltaket anses som godkjent".*

*Enhver skade eller vedlikeholdsbehov som måtte oppstå som følge av de
bygningsmessige endringer som godkjenningen innebærer, er andelseiers ansvar
alene å bære kostnadene av. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere
oppmerksom på dette forholdet.*

*Andelseier må selv søke tiltaket godkjent av Tromsø Kommune. Kostnader som
påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier.
Kopi av kommunal godkjenning må forelegges borettslaget's styre.*

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2019."

JAN IVAR NILSEN

Kantarellvn. 52

12.01.2017

Generalforsamling,
Slettaelva brl.

Søker om utvidelse av eksisterende veranda fra stue i andre etasje.

Det søkes om å forlenge eksisterende veranda med 2,3 meter. Bredden vil fortsatt være den samme slik den er i dag.

Ved positiv innstilling fra generalforsamling vil øvrige søknader og dokumentasjon vedrørende utførelse bli foretatt av andelseier i Kantarellvn. 52.

Med hilsen

Jan Ivar Nilsen

Vedlegg: 1 bilde med skisse





Slettaelva borettslag

Sak 6. Generalforsamling 5/4-2017.

Andelseier i Kantarellveien 9 søker om å få oppføre tak i forbindelse med carport og inngangsparti.
Se vedlagte søknad m/skisse.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner bygging av tak i forbindelse med carport og inngangsparti i henhold til søknad datert 23/2-2017.

Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse. Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent"

Enhver skade eller vedlikeholdsbehov som måtte oppstå som følge av de bygningsmessige endringer som godkjenningen innebærer, er andelseiers ansvar alene å bære kostnadene av. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2019."

Slettaelva Borettslag
c/o Geir Fenes
Tirilbakken 3
9102 Kvaløysletta

Bård-Jørgen Bårdsen
Kantarellvegen 9
9102 Kvaløysletta
bjb@nina.no/9521 4483

Slettaelva 23.02.2017

Søknad om oppføring av tak i forbindelse med carport og inngangsparti

Jeg søker med dette om å oppføre et tak over slik at jeg får lukket åpningen mellom eget inngangsparti, egen carport og naboens carport (Fig. 1A).

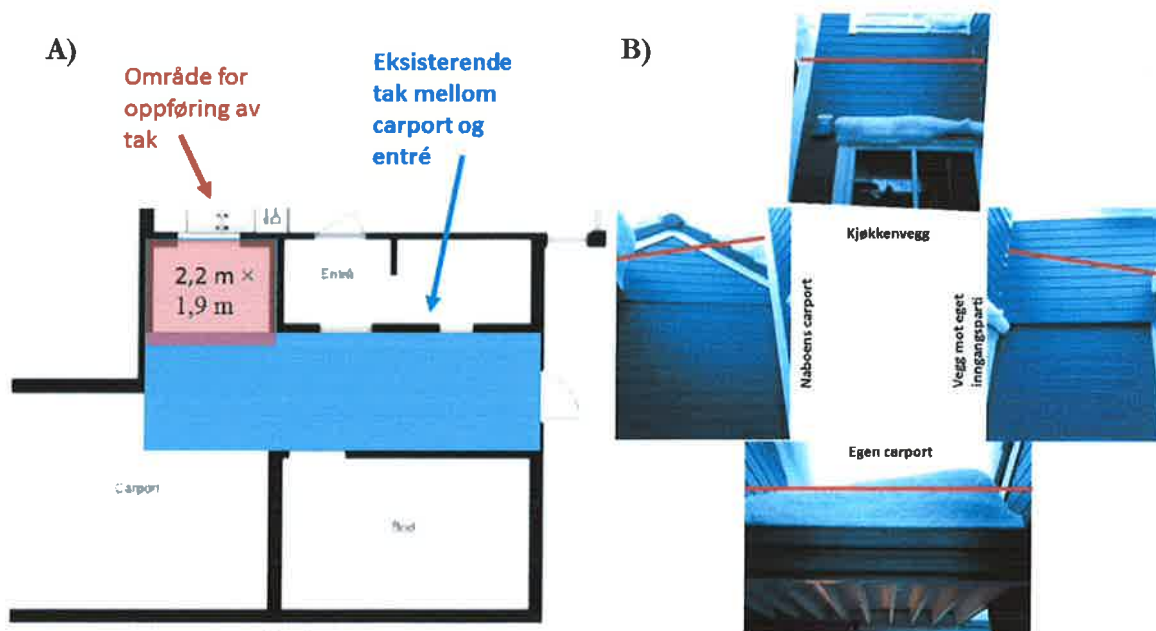


Fig. 1. Oversikt over det planlagte taket (i rødt) og det eksisterende taket mellom carport og entré (i blått; A). Bilder tatt inne i det rødskraverte rektangelet mot kjøkkenvegg, vegg på inngangspartiet og carporter (B). De røde strekene angir ca. hvor høyt på veggen taket blir å gå.

Det planlagte taket blir såpass lavt at det i liten grad kommer til å være synlig for noen andre enn meg selv. Grunnen til dette er at taket kommer til å ligge skult mellom verandaen min, carporten til naboen og min egen carport (Fig. 1B). For ordens skyld kan jeg informere om at naboene mine i nr. 11 har gitt muntlig beskjed om at de ikke motsetter seg bygging av et slikt tak.

Bygningsingeniør Ole Listad Hansen kommer til å hjelpe til med å konstruerer taket. Dette sørger for at den planlagte konstruksjonen både tåler snø og vind samtidig som at det planlagte taket ikke har uheldig påvirkning på den eksisterende konstruksjon.

Håper på en positiv tilbakemelding fra Dere!

Med vennlig hilsen

Bård-Jørgen Bårdsen

Bård-Jørgen Bårdsen



Sak 7. Generalforsamling 5/4-2017.

Andelseier i Kantarellveien 41 søker om å få sette inn vindu i loftsetasje.
Se vedlagte søknad m/skisse.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner innsetting av vindu i Kantarellveien i henhold til skisse datert 26/2-2017.

Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse. Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent"

Enhver skade eller vedlikeholdsbehov som måtte oppstå som følge av de bygningsmessige endringer som godkjenningen innebærer, er andelseiers ansvar alene å bære kostnadene av. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet.

*Andelseier må selv søke tiltaket godkjent av Tromsø Kommune. Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier.
Kopi av kommunal godkjenning må forelegges borettslaget's styre.*

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2019."

Kristin Windsland
Kantarellvegen 41
9102 Kvaløysletta

Slettaelva Borettslag
Postboks 4157
9281 Tromsø

26.02.2017

Søknad om innsetting av vindu i loftsetasje i Kantarellvegen 41

Vi søker herved om å få sette inn vinduer i loftsetasjen. Som en av få andelseiere fullstendig uten utsikt fra 1. og 2. etasje ønsker vi å sette inn vinduer (se skisse) på østveggen i 3. etasje. Vi har ikke fått noen til å gjøre arbeidet ennå men jobben vil bli gjort av fagfolk.

Med vennlig hilsen



Kristin Windsland



Øyvind Kristensen





Slettaelva borettslag

Sak 8. Generalforsamling 5/4-2017.

Andelseier i Kantarellveien 7 søker om å få bygge veranda.
Se vedlagte søknad m/ skisse.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner bygging av ca 16m² veranda samt innsetting av skyvedør i Kantarellveien 7.

Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse. Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent.

Enhver skade eller vedlikeholdsbehov som måtte oppstå som følge av de bygningsmessige endringer som godkjenningen innebærer, er andelseiers ansvar alene å bære kostnadene av. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet.

Andelseier må selv søke tiltaket godkjent av Tromsø Kommune. Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier. Kopi av kommunal godkjenning må forelegges borettslaget's styre.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2019.“

Kristin Listad Hansen

Kantarellveien 7

9102 Kvaløysletta

Slettaelva Borettslag

22.02.2017

Postboks 4157

9281 Tromsø

SØKNAD OM BYGGING AV VERANDA I KANTARELLVEIEN 7

Jeg ønsker å bygge veranda på østsiden av boligen, over inngangspartiet til Kantarellveien 1. Arealet til verandaen vil være på omtrent 15 m². Jeg ønsker å sette inn skyvedør på 200 cm istedenfor verandadør og vindu. Arealet av skyvedør av vil bli omtrent lik løsningene i for eksempel Kv 9 Kv 11, der det er benyttet vindu og verandadør.

Arbeidet vil bli utført av Allsidig snekkertjeneste.

Vedlagt ligger bilder med skisse av veranda.

Håper på positiv tilbakemelding.

Med hilsen


Kristin Listad Hansen







Sak 9. Generalforsamling 5/4-2017.

Andelseier i Kantarellveien 4 søker om å få bygge utebod.
Se vedlagte søknad.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner oppføring av utebod 12 m2 i tilknytning til Kantarellveien 4 i henhold til søknad datert 27/2-2017.

Enhver skade, vedlikeholdsbehov eller annet problem som måtte oppstå på / i forbindelse med uteboden, er andelseiers ansvar alene å bære. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2019.“

TIL

Styret i Slettaelva Borettslag

FRA

Trond Vegard Rokstad / Siv Elin Olsen
Kantarellveien 4

DATO

27. februar 2017

Søknad om å sette opp utebod i tilknytning til kantarellveien 4

Vi ønsker med dette å søke styrets og generalforsamlingens godkjenning for å sette opp en ny utebod i tilknytning til vår bolig i kantarellveien 4. Den planlagte uteboden er et toroms byggesett på 12 m2. Se vedlagt beskrivelse av plassering og type bod.

De nærmeste naboene er varslet angående planen. Se vedlagt erklæring.

Planlagt byggestart er juli/august 2017.

Imøteser spørsmål og kommentarer fra styret under behandling av denne søknad.

Med vennlig hilsen



Trond Vegard Rokstad og Siv Elin Olsen

Plassering Utebod kantarellveien 4:

Uteboden er tenkt plassert på linje med og ca 5m i bakkant av Kantarellveien 6 sin Car-port. Dører vender mot Kantarellveien 4. Grunn bearbeides og fylles ut for slett og stødig underlag/fundamentering.



Planlagt Utebod Kantarellveien 4:

Det planlegges å sette opp et byggesett tilsvarende det som er beskrevet nedenfor.

- Sportsbod Combi 2, 12m2 fra RKC (forhandler Maxbo)
- Størrelse 12 kvadrat med utvendig mål: 4x3 meter
- Vegghøyde 211 cm, takhøyde 251 cm
- Vekt 1027 Kg
- 2 rom
- Males i samme farge som huset, hvite dører



NABOVARSEL utebod kantarellveien 4

Vi erkjenner herved å ha blitt informert angående Trond Vegard Rokstad og Siv Elin Olsen sin søknad om å sette opp en ny utebod i tilknytning boligen i kantarellveien 4.

For Kantarellveien 2:

Thor Arne Brehke

For kantarellveien 6:

Kjetil Paulsen

For kantarellveien 8:

Ingerd Bakke Land

For kantarellveien 10:

Åsne K. O. f.



Sak 10. Generalforsamling 5/4-2017.

Andelseier i Kantarellveien 62 fikk på borettslaget generalforsamling 25/4-2012 innvilget utvidelse av veranda med følgende vedtak.

„Slettaelva Borettslag godkjenner utvidelse av eksisterende veranda i Kantarellveien 62.

Verandaen godkjennes utvidet til 275 x 360 cm.

Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse. Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent"

Andelseier må selv innhente eventuelle nabovarsler og søke tiltaket godkjent av Tromsø Kommune. Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier.

Kopi av kommunal godkjenning må forelegges borettslaget's styre.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2014."

Fordi frist for igangsettelse nå er utgått, ber andelseier om at fristen forlenges.

Forslag til vedtak.: (tillegg til vedtak fra 2012):

Enhver skade eller vedlikeholdsbehov som måtte oppstå som følge av de bygningsmessige endringer som godkjenningen innebærer, er andelseiers ansvar alene å bære kostnadene av. Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2019."

Sak til Generalforsamling 2017

Sak 11

anne-lise sollied <alsollied@yahoo.com>

ti 28.02.2017 01:38

Til:geir.fenes@live.no <geir.fenes@live.no>;

Sak; Vedg. Nåværende brøyteavtaler.

Vil gjerne at styret oppdaterer generalforsamlingen over inngåtte avtaler og kostnader. Det har, som flere tidligere år, også i år vært et problem med forsinket brøyting og sandstrøing av veier og parkeringsplasser i boligfeltet.

Vil også gjøre oppmerksom på at en må kunne forlange at alle og HELE parkeringsplassene skal brøytes.

Vil gjerne vite hva som skal til for at spes. veiene skal være brøytet og strødd før kl.07.00 , slik at alle kan ferdes på en trygg måte.

Vil ikke her ramse opp alle gangene jeg har sendt inn muntlig og skriftlig klage. Dette er jo ikke noe man gjør uten at begeret egentlig er ganske så fullt.

Mitt poeng er at hvis vi nå først betaler for denne tjenesten, så bør denne fungere bedre, og helst optimalt.

Hva skal til for at den kan fungere bedre? Personlig så er jeg villig til å betale noe mer i avgift i vintermånedene for at denne tjenesten skal kunne være akseptabel fra meg som bruker.

Mvh,

Anne-Lise Sollied Allemano, KV70

Anne-Lise Sollied Allemano
Kantarellveien 70, 9102 Kvaløysletta
Mobil 0047 920 91 635

FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG
15. MARS 2017

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2017
I SLETTAELVA BORETTSLAG

Valgkomiteen sendte ut informasjon til andelseierne 27. februar hvor vi orienterte om valgkomiteens arbeid og ba om forslag til kandidater ved valget. Vi ba også om tilbakemeldinger på styrets arbeid siste år. 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 verdier. Valgkomiteen har derfor oppfordret Gunnar Davidsson og Kristin Winsland 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 Winsland (gjenvalg)

To varamedlemmer til styret, velges for ett år:

Forslag:

Harry A. Haugen (gjenvalg)
Siv Nordmo (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:

Geir Fenes
Lars-André Hanssen

Hilsen valgkomiteen
Anders Aasheim og Inger Lise Ramstad