



Slettaelva borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

ONSDAG 1 APRIL 2020 KL 19.30
SLETTAELVA GRENDEHUS

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- a) Status frammøtte
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av referent
- d) Godkjenning 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 2019

3. ÅRSREGNSKAP 2019 Revisors beretning

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG (valgkomiteens innstilling vedlagt)

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

Slettaelva 20/3-2020
SLETTAELVA BORETTSLAG

Geir Fenes
Geir Fenes
Styreleder

Vedlegg:

Årsmelding 2019, årsregnskap 2019, revisors beretning og valgkomiteens innstilling.



Slettaelva borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019

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 3. April 2019 har følgende andelseiere vært lagets tillitsvalgte:

Styre:	Geir Fenes (styreleder)	på valg 2020
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2021
	Kristin Windsland	2021
	Lars-André Hanssen	2020
Varamedlemmer:	Jan Eivind Pettersen	2020
	Linda Knutsen	2020
Valgkomité:	Anders Aasheim	2020
	Inger Lise Ramstad	2020

3. Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har i 2019 avholdt 11 styremøter hvor i alt 67 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget. Slettaelva Borettslag deltar i BoNord's storkundeforum.

Reparasjon/vedlikehold

Etter forutgående tilstandsvurdering bestemte ekstraordinær generalforsamling høsten 2018 at ca 55 vegger skulle renoveres i 2019. Arbeidet ble avgjort finansiert med låneopptak. Etter anbud ble det bestemt at Allsidig Snekkertjeneste AS skulle utføre arbeidet.

Arbeidet ble igangsatt Juni 2019, beregnes ferdig innen utgangen av Februar 2020.

Med få unntak har arbeidet gått uproblematisk og andelseierne har vært godt fornøyd.

Når arbeidet er fullført er det skiftet bordkledning på til sammen 129 vegger, i tillegg mange inngangsparti/vindfang og ark/utstikk.

Det har også være nødvendig å rette opp i feil ved flere flattak over inngangsparti. Disse feilene har medført til dels store lekkasjer samt isdannelser. Til sammen er reparert 10 tak. Disse har medført en kostnad på kr 1.984.000. Vi har ytterlige tak som må utbedres i 2020.

Etter flere store forsikrings-skader har vi måttet utbedre/modifisere pipehatter/beslag. Dette er utført av Blikkenslager H. Mikkelsen. Vi har ikke hatt nye skader etter utbedring.

Idrupsen Byggservice AS har foretatt utskiftninger av defekte dører og vinduer samt foretatt reparasjoner av mindre råteskader og lignende.

«Vårdugnad» ble gjennomført med mange deltagere.

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. 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 ble forlenget med tre år, d.v.s. at avtalen gjelder til våren 2021.

Styret vurderer kvaliteten på brøyting og sandstrøing - med noen få unntak - til å være meget god.

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, kontakinformasjon, 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 2019 ble kun en leilighet i borettslaget omsatt. Det var en tre-roms som ble solgt for kr 3.358.488. Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

Økonomi

Årets resultat er - kr 6.743.891. Dette er kr 1.840.296 høyere enn budsjettet med. Den naturlige forklaringen er at rehabiliteringsprosjektet ferdigstilles i 2020.

Borettslagets disponible midler økte med kr 3.323.354 i 2019.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 7.385.989 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 2020, dette fremgår av resultatregnskapet under egen kolonne «Budsjett 2020» i resultatregnskapet.

Budsjettet gir en forventet **negativ** endring i disponible midler på kr 920.807.

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

Fra 2017 til 2018: ingen økning.

Fra 2018 til 2019: ingen økning

Fra 2019 til 2020: **reduksjon** på 5%.

Slettaelva, 27 Februar 2020

Geir Fenes styreleder

Gunnar Davidsson nestleder

Lars-André Hanssen

Kristin Windsland

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 007 020	6 007 020	6 007 020	5 706 900
Andre driftsinntekter	2	89 385	50 000	52 241	53 100
Sum inntekter		6 096 405	6 057 020	6 059 261	5 760 000
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	138 243	75 000	52 928	75 000
Styrehonorar	4	192 296	192 296	185 973	198 065
Revisjonshonorar	5	7 758	8 154	7 509	7 758
Forretningsførerhonorar		135 000	135 000	142 308	135 000
Konsulenttjenester	6	229 150	150 000	181 594	55 000
Drift og vedlikehold	7	9 612 008	11 400 000	720 009	3 000 000
Kostnader TV/Internett		512 679	520 000	385 174	512 685
Forsikringsskader	8	10 000	0	24 000	0
Forsikring	9	237 664	220 000	203 782	247 465
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Eiendomsavgift og renovasjon	10	1 198 598	1 282 000	1 193 105	1 268 034
Energi og brensel		19 969	0	0	0
Snøbrøyting		307 813	300 000	278 594	300 000
Andre driftskostnader	11	30 701	55 000	31 048	55 000
Sum kostnader		12 654 378	14 359 950	3 428 523	5 876 507
Driftsresultat		-6 557 973	-8 302 930	2 630 738	-116 507
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	54 222	18 000	17 126	26 000
Finanskostnader	13	240 140	299 257	121 344	391 402
Resultat finansposter		-185 919	-281 257	-104 218	-365 402
Årets resultat		-6 743 891	-8 584 187	2 526 519	-481 908
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		0	0	2 526 519	0
Overført fra annen egenkapital		6 743 891	0	0	0
Sum disponeringer		-6 743 891	0	2 526 519	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 062 635	4 062 635	3 431 784	7 385 989
Periodens resultat		-6 743 891	-8 584 187	2 526 519	-481 908
Avdrag på lån		-4 932 755	-645 368	-1 895 668	-438 456
Opptak av lån		15 000 000	10 400 000	0	0
Endring i disponible midler		3 323 354	1 170 445	630 851	-920 364
Sum disponible midler		7 385 989	5 233 080	4 062 635	6 465 625

Balanse desember 2019 Slettaelva Borettslag

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 17	71 559 071	71 559 071
Tomter	15, 17	3 484 929	3 484 929
Sum varige driftsmidler		75 044 000	75 044 000
Sum anleggsmidler		75 044 000	75 044 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		34 925	27 940
Fordringer forsikringsoppgjør		184 017	0
Forskuddsfakturerte kostnader		399 081	68 782
Kundefordringer		3 335	0
Fordring finansieringsforetak		0	167 705
Andre fordringer		42 510	1 437
Sum fordringer		663 868	265 864
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 271 448	5 008 074
Innestående på skattetrekkskonto		4 797	5 385
Sum bankinnskudd og kontanter		7 276 245	5 013 459
Sum omløpsmidler		7 940 114	5 279 324
SUM EIENDELER		82 984 114	80 323 324

Balanse desember 2019 Slettaelva Borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital 01.01		41 461 525	38 935 006
Årets endringer i egenkapital		-6 743 891	2 526 519
Sum egenkapital 31.12		34 725 133	41 469 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17, 18	14 799 854	4 732 609
Borettsinnskudd	16, 17	32 905 000	32 905 000
Sum langsiktig gjeld		47 704 854	37 637 609
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 662	0
Leverandørgjeld		393 760	148 346
Skyldig off. myndigheter		3 087	3 175
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 980	2 536
Påløpne renter		14 980	25 147
Påløpne avdrag	17, 18	95 480	741 796
Annen kortsiktig gjeld		4 887	295 689
Gjeld finansieringsforetak		28 290	0
Sum kortsiktig gjeld		554 126	1 216 690
Sum gjeld		48 258 980	38 854 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 984 114	80 323 324

31.12.19

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 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Felleskostnader	5 059 884	5 060 388	3 991 896	4 875 816
Renter lån	299 964	299 460	110 160	391 140
Avdrag lån	645 672	645 672	1 903 464	438 444
Leie søppeldunk	1 500	1 500	1 500	1 500
Sum	6 007 020	6 007 020	6 007 020	5 706 900

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Brøyterefusjon	42 510	50 000	52 241	53 100
Andre inntekter	46 875	0	0	0
Sum	89 385	50 000	52 241	53 100

Andre inntekter er mottatt tilskudd for skadevern (utført vannsjekk) fra BBL Partner

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Timelønn	48 813	36 000	17 738	36 000
Påløpte feriepengar	6 980	4 320	2 536	4 320
Andre honorarer	58 250	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	24 201	19 680	17 654	19 680
Sum	138 243	75 000	52 928	75 000

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Styrehonorar	192 296	192 296	185 973	198 065
Sum	192 296	192 296	185 973	198 065

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Revisjon	7 758	8 154	7 509	7 758
Sum	7 758	8 154	7 509	7 758

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Juridisk og økonomisk rådgivning	2 950	0	3 919	5 000
Teknisk rådgivning	226 200	150 000	177 675	50 000
Sum	229 150	150 000	181 594	55 000

Teknisk rådgivning er i hovedsak profesjonell bistand i forbindelse med prosjekt. Annet konsulenthonorar er styrebistand i forbindelse med låneopptak.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Reparasjon og vedlikehold	9 082 430	10 400 000	0	2 000 000
Vedlikehold bygg	460 264	940 000	712 490	925 000
Vvs	0	0	4 254	25 000
Elektro	396	0	0	25 000
Utvendig anlegg	33 173	20 000	0	25 000
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	14 837	0	0	0
Brannsikring	0	20 000	0	0
Malingsarbeid	20 908	20 000	3 265	0
Sum	9 612 008	11 400 000	720 009	3 000 000

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

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Refusjon forsikring	-184 017	0	-333 984	0
Kostnad forsikringsskade	194 017	0	357 984	0
Sum	10 000	0	24 000	0

1 skadesak a kr 10 000 i egenandel i 2019

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Forsikringspremie	0	0	0	238 865
Forsikring bygninger	231 657	211 000	197 775	0
Premie sikringsfond	6 007	9 000	6 007	0
Premie sikringsfond	0	0	0	8 600
Sum	237 664	220 000	203 782	247 465

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	0	0	0	1 007 518
Eiendoms- og festeavgift	0	0	0	260 516
Eiendomsskatt	248 110	327 000	291 893	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	950 488	955 000	901 212	0
Sum	1 198 598	1 282 000	1 193 105	1 268 034

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Lokalleie	800	1 000	1 600	1 000
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	6 463	20 000	3 362	20 000
Kontorrekvisita/kopiering	2 219	2 000	709	2 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	1 500	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	3 000	0	3 000
Elektronisk kommunikasjon	11 835	15 000	11 691	15 000
Bank og kortgebyr	966	1 000	821	1 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Omkostninger, gebyr, salær kunder	0	0	838	0
Velferd	1 163	2 000	4 713	2 000
Andre driftskostnader	1 510	3 000	2 814	3 000
Gebyrer o.l., ikke fradragsberettiget	2 744	0	0	0
Sum	30 701	55 000	31 048	55 000

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Renteinntekter bank	54 222	18 000	17 126	26 000
Sum	54 222	18 000	17 126	26 000

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Pantegjeldsrenter	234 752	299 257	121 344	391 402
Andre rentekostnader	5 388	0	0	0
Sum	240 140	299 257	121 344	391 402

Note 14 - 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 2019:

**Gj.snittlig
omsetningsverdi**

1 stk 3-roms andel	3 358 488
--------------------	-----------

Note 15 - Tomt

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

Gnr 73/bnr 693

Tomten er kjøpt i 1988

Note 16 - Borettsinnskudd

		2019	2018
Borettsinnskudd		32 905 000	32 905 000
Sum	17	32 905 000	32 905 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

	2019	2018
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	47 800 334	38 379 405
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	75 044 000	75 044 000

Note 18 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken	Husbanken	DnB Bank ASA
Formål:	Fasaderenovering			
Lånenummer:	12129418611	169310547	169310414	12138064660
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	1989	1989	2019
Rentesats:	2.42 %	1.891 %	1.415 %	2.93 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente 3 mnd NIBOR + margin 1,05%
Beregnet innfridd:	13.06.2019	01.01.2020	01.01.2019	20.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	2 287 261	16 843 994	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 591 990	244 645	637 770	0
Avdrag i perioden:	4 591 990	162 489	637 770	186 822
Opptak i perioden:	0	0	0	15 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	82 156	0	14 813 178

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138064660	55	206 747	11 371 085
	13	183 354	2 383 602
	7	151 215	1 058 505
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310547	55	1 147	63 085
	13	1 017	13 221
	7	839	5 873

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 2019, 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 2019, 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 revisjonen 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.

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 revisjonshandlingene 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 regnskapsestimater 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 borettslaget 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 registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlingene 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 bokføringsskikk i Norge.

Tromsø, 26. februar 2020
ERNST & YOUNG AS



Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG
12. MARS 2020

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2020
I SLETTAELVA BORETTSLAG

Valgkomiteen sendte ut informasjon til andelseierne 1. mars 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. 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 konstituerer seg selv på første styremøte etter generalforsamlingen.

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 (gjenvalg)
Kristin Windsland (gjenvalg)

Hilsen valgkomiteen
Anders Aasheim og Inger Lise Ramstad