



Slettaelva borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**ONSDAG 11 APRIL 2018 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 2017**

- 3. ÅRSREGNSKAP 2017**
Revisors beretning

- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

- 5. Innkommet sak fra Kantarellveien 34.**
Søknad om bygging av utebod. Se vedlegg.

- 6. Innkommet sak fra Kantarellveien 72.**
Søknad om bygging av utebod. Se vedlegg.

- 7. Innkommet sak fra Kantarellveien 4.**
Søknad om innsetting av vindu. Se vedlegg.

- 8. Innkommet sak fra Kantarellveien 72.**
Søknad om bygging av veranda. Se vedlegg.

- 9. Borettslaget økonomiske situasjon når husbanklånene er nedbetalt. Se vedlegg.**

- 10. 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 22/3-2018
SLETTAELVA BORETTSLAG


Geir Fenes
Styreleder

Vedlegg:

Årsmelding 2017, årsregnskap 2017, revisors beretning, innkomne forslag og valgkomiteens innstilling.



Slettaelva borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2017

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 5. april 2017 har følgende andelseiere vært lagets tillitsvalgte:

Styre:	Geir Fenes (styreleder)	på valg 2018
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2019
	Kristin Windsland	2019
	Lars-André Hanssen	2018
Varamedlemmer:	Harry A. Haugen	2018
	Siv Nordmo	2018
Valgkomité:	Anders Aasheim	2018
	Inger Lise Ramstad	2018

3. Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har i 2017 avholdt 12 styremøter hvor i alt 94 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

Reparasjon/vedlikehold

2017 har vært et «normalår» hvor Idrupsen Byggservice AS har foretatt utskiftninger av defekte dører og vinduer samt foretatt reparasjoner av mindre råteskader og lignende. Allsidig Snekkertjeneste AS har foretatt utbedringer / tettet lekkasjer på til sammen 4 tak. Innleid spesialist foretok visuell kontroll av tak/takstein og piper (beslag, pipehatter etc.) Det ble avdekket flere feil som ble rettet opp.

Sommeren 2017 ble også foretatt uttynning av busker og kratt på borettslaget område.

Det er 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. Våren 2018 er planlagt befaring av teknisk sakkyndig for utarbeidelse av tilstandsrapport. Denne skal danne grunnlaget for prioritering/omfang av utbedringsarbeidet i 2019 og vil gi oss informasjon om framtidig vedlikeholdsbehov.

«Vårdugnad» ble gjennomført med mange deltagere. Borettslaget har ikke egen vaktmester men flere andelseiere har deltatt i vedlikeholdsoppgaver på lekeplass og fellesområder for øvrig.

Slik innsats er veldig viktig og borettslaget er takknemlig for engasjementet.

Det er i 2017 gjennomført «vannsjekk» inne i leilighetene. Det ble her avdekket en del avvik som mange allerede har utbedret, men flere andelseiere har fortsatt ikke ferdigstilt eller dokumentert at arbeidet er fullført. Det er viktig å understreke at der det er påvist avvik som det er andelseiers ansvar å utbedre – vil forsikringen ikke gjelde eller i beste fall medføre avkortning i et eventuelt forsikringsoppgjør. Dersom et ikke utbedret avvik er årsak til skade vil utbedringskostnader falle på andelseier. Borettslaget hadde 5 forsikrings saker /skadesaker i 2017 og det må derfor påregnes at forsikringspremiene kan øke på sikt pga dette

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

Etter en forutgående prosess ble brøytekontrakten med maskineier sagt opp. Ny avtale ble inngått med maskineier Jan Villy Toften.

Brøyting og sandstrøing har fungert tilfredsstillende.

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 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 235 000 000 i If Skadeforsikring.

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 2017 ble ingen leiligheter solgt i borettslaget.

Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune). Økonomi

Årets resultat er kr 2.689.486. Dette er helt i samsvar med budsjettet.

Borettslagets disponible midler økte med kr 487.167 i 2017.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 3.431.784 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 fastrenteaftale med Statens Husbank opphørte 1/9 -2017. Etter dette har vi flytende rente, pr 31/12 1,584 %. 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. 31/12-2017 var renten på dette lånet 1,98%.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2018, dette fremgår av resultatregnskapet under egen kolonne «Budsjett 2018» i resultatregnskapet. Budsjettet gir en forventet positiv endring i disponible på kr 603 657. 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

Fra 2017 til 2018: ingen økning.

Slettaelva, 10/3-2018.

Geir Fenes styreleder

Gunnar Davidsson nestleder

Lars-André Hanssen

Kristin Windsland

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 006 936	6 006 936	5 961 165	6 006 936
Andre driftsinntekter	2	49 520	46 610	46 611	49 520
Sum inntekter		6 056 456	6 053 546	6 007 776	6 056 456
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	73 975	74 758	80 722	80 000
Styrehonorar	4	181 437	181 437	176 152	185 973
Revisjonshonorar	5	7 259	7 508	7 018	7 757
Forretningsførerhonorar		149 616	149 616	149 616	149 616
Konsulenttjenester		101 813	20 000	12 313	75 000
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Drift og vedlikehold	6	605 341	750 000	644 981	750 000
Forsikringsskader	7	30 000	0	0	0
Snøbrøyting		230 500	210 000	188 125	270 000
Kostnader TV/Internett		368 674	359 676	339 424	425 000
Forsikring	8	201 649	202 000	191 896	211 000
Kommunale avgifter	9	1 199 380	1 200 000	1 172 981	1 221 000
Andre driftskostnader	10	44 895	52 900	57 241	49 500
Sum driftskostnader		3 217 038	3 230 395	3 042 967	3 447 346
Driftsresultat		2 839 418	2 823 151	2 964 809	2 609 110
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	11	11 411	10 000	11 448	9 000
Finanskostnader	12	161 344	169 835	212 174	110 793
Resultat finansposter		-149 932	-159 835	-200 725	-101 793
Årets resultat		2 689 486	2 663 316	2 764 084	2 507 317
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		2 689 486	0	2 764 084	0
Sum disponeringer		2 689 486	0	2 764 084	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 944 617	2 944 617	2 337 107	3 431 784
Periodens resultat		2 689 486	2 663 316	2 764 084	2 507 317
Avdrag på lån		-2 202 319	-2 200 249	-2 156 573	-1 903 660
Endring i disponible midler		487 167	463 067	607 510	603 657
Sum disponible midler		3 431 784	3 407 684	2 944 617	4 035 441

Balanse desember 2017 Slettaelva Borettslag

	Note	2017	2016
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 16	71 559 071	71 559 071
Tomter	14, 16	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		13 970	41 910
Forskuddsfakturerte kostnader		297 834	285 560
Kundefordringer		50	100
Andre fordringer		1 107	2 094
Sum fordringer		312 961	329 664
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 576 511	3 999 167
Innestående på skattetrekkkonto		4 137	4 181
Sum bankinnskudd og kontanter		4 580 649	4 003 348
Sum omløpsmidler		4 893 610	4 333 012
SUM EIENDELER		79 937 610	79 377 012

Balanse desember 2017 Slettaelva Borettslag

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital 01.01		36 245 520	33 481 436
Årets endringer i egenkapital		2 689 486	2 764 084
Sum egenkapital 31.12		38 942 506	36 253 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16, 17	6 628 277	8 830 596
Borettsinnskudd	15, 16	32 905 000	32 905 000
Sum langsiktig gjeld		39 533 277	41 735 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		333 272	226 392
Skyldig off. myndigheter		1 513	4 252
Påløpne renter		41 768	67 020
Påløpne avdrag	16, 17	1 067 453	1 044 432
Annen kortsiktig gjeld		3 802	3 931
Gjeld finansieringsforetak		14 020	42 370
Sum kortsiktig gjeld		1 461 828	1 388 396
Sum gjeld		40 995 105	43 123 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 937 610	79 377 012

31.12.17

Slettaelva Borettslag

Sted: SLETTAELVA, dato: 10/3.2018

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:

Avskrivingsraten 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 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Felleskostnader	3 631 692	3 631 692	3 585 921	3 991 728
Kapitalutgifter	170 976	170 976	218 364	110 160
Avdrag lån	2 202 768	2 202 768	2 155 380	1 903 548
Diverse inntekter	1 500	1 500	1 500	1 500
Sum	6 006 936	6 006 936	5 961 165	6 006 936

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Brøyterefusjon	49 520	46 610	46 611	49 520
Sum	49 520	46 610	46 611	49 520

Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Lønn uten feriepenger	15 000	0	0	0
Timelønn	35 075	50 000	53 900	54 050
Påløpte feriepenger	4 898	6 000	7 708	6 480
Arbeidsgiveravgift	19 001	18 758	19 114	19 470
Sum	73 975	74 758	80 722	80 000

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Styrehonorar	181 437	181 437	176 152	185 973
Sum	181 437	181 437	176 152	185 973

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Revisjon	7 259	7 508	7 018	7 757
Sum	7 259	7 508	7 018	7 757

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

Note 6 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Reparasjon og vedlikehold	0	0	308 797	0
Vedlikehold bygg	563 678	650 000	156 972	645 000
Elektro	0	10 000	0	0
Utvendig anlegg	5 028	20 000	61 276	15 000
Brannsikring	34 268	18 000	23 279	40 000
Malingsarbeid	2 368	50 000	94 330	50 000
Kostnader dugnad	0	2 000	327	0
Sum	605 341	750 000	644 981	750 000

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

Note 7 - Forsikringskader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Refusjon forsikring	-139 166	0	0	0
Kostnad forsikringskade	169 166	0	0	0
Sum	30 000	0	0	0

5 skadesaker a kr 6 000 i egenandel i 2017

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Forsikring bygninger	195 642	196 000	187 819	205 000
Premie sikringsfond	6 007	6 000	4 077	6 000
Sum	201 649	202 000	191 896	211 000

Note 9 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Eiendomsskatt	327 272	337 000	327 265	327 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	872 108	863 000	459 195	894 000
Renovasjonsavgift	0	0	357 885	0
Andre kommunale avgifter	0	0	28 635	0
Sum	1 199 380	1 200 000	1 172 981	1 221 000

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Lokalleie	800	2 000	1 800	1 000
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	19 236	20 000	24 963	20 000
Kontorrekvisita/kopiering	0	1 500	2 088	2 000
Kurs, reiser, møter	1 500	5 000	0	5 000
Telekommunikasjon	9 574	11 300	9 022	10 000
Internett	2 950	6 300	10 050	0
Bank og kortgebyr	640	100	1 003	1 500
Kostnader forskuttering BBL Finans	3 000	3 000	3 000	3 000
Velferd	5 479	400	3 215	2 000
Andre driftskostnader	1 715	3 300	2 100	5 000
Sum	44 895	52 900	57 241	49 500

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Renteinntekter bank	11 411	10 000	11 448	9 000
Sum	11 411	10 000	11 448	9 000

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Renter leverandørgjeld	545	0	341	500
Pantegjeldsrenter	160 798	169 835	210 935	110 293
Andre rentekostnader	0	0	898	0
Sum	161 344	169 835	212 174	110 793

Note 13 - 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 2017:

**Gj.snittlig
omsetningsverdi**

Ingen omsatte andelsleiligheter i 2017

Note 14 - Tomt

Balanseført verdi tomt:

3 484 929

Gnr 73/bnr 693

Tomten er kjøpt i 1988

Note 15 - Borettsinnskudd

		2017	2016
Borettsinnskudd			
Sum	16	32 905 000	32 905 000
		32 905 000	32 905 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

		2017	2016
Bokført gjeld sikret med pant 31.12			
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		40 600 730	42 780 028
		75 044 000	75 044 000

Note 17 - 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:	1.584 %	1.584 %	1.584 %	1.98 %
Betingelser:	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	
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:	561 152	1 339 437	3 134 649	4 839 790
Avdrag i perioden:	156 587	663 434	1 236 247	123 030
Lånesaldo 31.12:	404 565	676 003	1 898 402	4 716 760

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129418611	55	65 832	3 620 760
	13	58 383	758 979
	7	48 150	337 050
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310315	55	9 435	518 925
	13	8 367	108 771
	7	6 901	48 307
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310414	55	26 496	1 457 280
	13	23 498	305 474
	7	19 379	135 653
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310547	55	5 646	310 530
	13	5 008	65 104
	7	4 130	28 910

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 2017, 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 2017, 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

Styret og forretningsfører (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 avvike 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;



Building a better
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 rettvisende 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 kontroll handlinger 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 13. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
Statsautorisert revisor



Sak 5 og sak 6. Generalforsamling 11/4-2018.

Styret har fullmakt til å behandle og godkjenne søknad om oppføring av utebod inntil 5m².

Fra andelseierne i Kantarellveien 34 foreligger søknad om å bygge utebod 9m² og fra andelseierne i Kantarellveien 72 søknad om å bygge bod ca 5,5 m². Søknadene vedlegges.

Begge bodene ble oppført sommeren 2017 under forutsetning av at dersom generalforsamlingen ikke godkjenner tiltaket, må boden fjernes.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å godkjenne tiltaket i begge tilfellene.

Søknad om oppføring av bod i K34.

Slettelva Borrettslag
V/Styret.

Lisa H Johansen og
Trond Arve Johansen

Søker herved styret om tillatelse å oppføre en bod ved K34!
Boden er på 2x4,5 Kvm. Boden vil bli malt i korrekt rød farge med hvite lister.

Lisa Og Trond (Datter og Far) har slått seg ilag og ønsker å oppføre en bod bygning med to boder på 4,5 kvm ilag. Da Jompa(Trond) ikke har plass utenfor hos seg.

Boden blir oppført på grus plen utenfor K34, ned mot buskene som skiller plenen til K34 fra K36 sin hage. Området rundt vill bli fylt med hvit singel og blomsterkasser.

Alle naboer er kontaktet, ingen hadde innvendinger på oppføring eller plassering.

Hilsen

Lisa H Johansen
Trond A Johansen

4,5 KVM: 4,6
1 KVM

DALKARVA

K 34

~~K 34~~

K 34
BOD PLASSERING

28.07.2017

Til Slettaelva borettslag
✓/ styreleder Geir Fenes

Fra Kent. A. Antonsen
Kantarellveien 72

Søknad om godkjenning av
oppføring redskapsbod på 5,5 m².

Boden blir pent oppført på
plattning parallelt med bakkanten
på carport. "Frittstående fra carport."

Boden tenkes oppført samtidig
som Idrupsen gjør planlagt
vedlikehold på carport veggene.

Den blir også plassert slik at
den ikke hemmer brøyting og
bruk av snødeponi i overkant av
uteareal



Slettaelva borettslag

Sak 7. Generalforsamling 11/4-2018.

Andelseier i Kantarellveien 4 søker om å få sette inn vindu.
Se vedlagte søknad m/skisse.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner innsetting av vindu i Kantarellveien i henhold til skisse datert 3/4-2017.

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 2020.“

TIL

Styret i Slettaelva Borettslag

FRA

Trond Vegard Rokstad / Siv Elin Olsen
Kantarellveien 4

DATO

3. April 2017

Søknad om å sette nytt vindu i røstvegg kantarellveien 4

Vi ønsker med dette å søke styrets og generalforsamlingens godkjenning for å sette inn et nytt vindu i røstveggen i kantarellveien 4. Det planlagte vinduet har målene 60x120 cm og vil bli plassert vertikalt som anvist på vedlagt skisse/bilde

Vinduet vil delvis vende mot naboen i Kantarellvegen 6. Plasseringen ca midt på veggen er imidlertid slik at det vil bli lite innsyn/utsyn mellom husstandene. Naboen har også muntlig godkjent planene.

Planlegger å sette inn vinduet våren eller sommeren 2017 og håper styret kan imøtese søknaden selv om denne nå leveres noe sent i forhold til planlagt generalforsamling 5. April.

Arbeidet med innsetting av vindu vil bli utført av kyndig snekker (sannsynligvis Allsidig Snekkertjeneste AS)

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

Med vennlig hilsen

Trond Vegard Rokstad og Siv Elin Olsen



Nytt vindu på røstvegg mot Nord.

Type: Fast karm
Mål: 60 x 120 cm



Slettaelva borettslag

Sak 8. Generalforsamling 11/4-2018.

Andelseier i Kantarellveien 72 søker om å få bygge/utvide veranda, (rundt hjørne på boligen).
Se vedlagte søknad m/skisse.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner utvidelse av veranda med ca 11m² i Kantarellveien 72 slik skissert i søknad 18/2-2018.

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.“

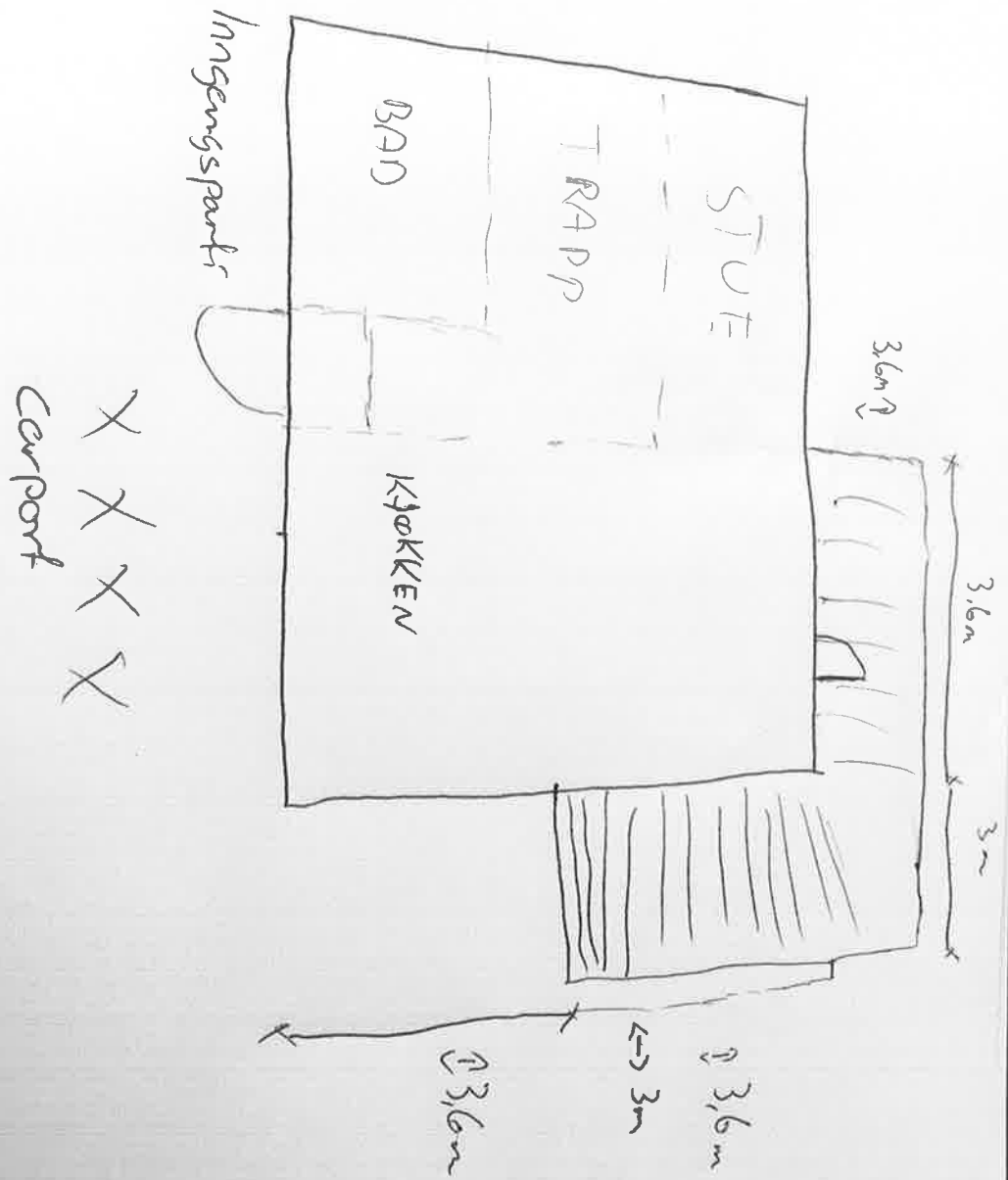
Søknad

Kent-Are Antonsen <antonsen.kentare@icloud.com>

sø 18.02.2018 13:29

Til:post@slettabo.no <post@slettabo.no>;

Hei, legger ved en enkel søknad om bygging av veranda i Kantarellvegen 72. Målene er ikke helt nøyaktig pga snøen som ligger mtp hva det faktisk går ann å bygge. Verandaen vil bli bygget på påler og vil gå rundt hjørnet på huset. Byggingen vil foregå i ferien min, når den nøyaktig er vet jeg ikke enda. Arbeidet kommer til å bli utført av tømrer med fagbrev.



SAK 9. Generalforsamling 11/4-2018.

Borettslagets økonomiske situasjon og fellesgjeld.

Borettslagets husbanklån i ferd med å bli nedbetalt. Når lånene er innfridd vil laget få betydelige midler «frigjort».

Det første husbanklånet vil bli innfridd 1/7-2018, det neste 1/1-2019 og det siste 1/1-2020. Da gjenstår kun lånet til DnB (løper til 2045).

Følgende midler vil bli «frigjort» fortløpende:

2018: Ca kr 343.000

2019: Ca kr 1.974.000

2020: (og deretter) Ca kr 2.140.000.

«Frigjorte midler» for 2018 er hensyntatt i budsjettet. Midlene er omfordelt fra å ha gått med til å dekke renter/avdrag, til nå å dekke drift/vedlikehold samt å styrke borettslagets disponible midler (tilgjengelig kapital).

Det budsjetteres med at borettslaget skal ha totalt kr 4 035 441 i disponible midler ved utgangen av 2018.

Vedlikehold av vegger – utskifting av panel, vinduer og dører:

Borettslaget har de siste årene skiftet panel og vinduer på til sammen 76 vegger. Dette er finansiert med låneopptak på 5 mill kr og ved bruk av oppsamla midler (overskudd) over flere år.

Borettslaget har 68 hus med 266 vegger - det betyr at 190 vegger gjenstår. Kostnader for utbedring pr vegg har gjennomsnittlig vært kr 200 000 pr vegg.

Dersom vi vedtar å utbedre alle gjenstående 190 vegger, må det tas opp et nytt lån for å finansiere dette. Et slikt prosjekt vil koste i størrelsesorden 40 mill. kr.

Et lån på 40 mill. nedbetalt over 25 år utgjør årlig kostnad på vel 2 mill. kroner, med dagens rentenivå. Dette innebærer at borettslaget fra år 2020 kan betjene et slikt lån ved hjelp av de «frigjorte» midlene.

Imidlertid; dersom renta endrer seg eller det oppstår andre vedlikeholdsbehov så må husleia raskt økes. Taksteinene våre har for eksempel beregnet levetid på 30 år. Eventuelt behov for utskifting/utbedring av tak vil få betydelig innvirkning på lagets vedlikeholdskostnader.

Dersom borettslaget bestemmer seg for å ta opp lån for å utbedre panel, vinduer og dører, må alle gjenstående vegger renoveres. Vi kan ikke påføre samtlige andelseiere ny gjeldsforpliktelse som brukes til å utbedre veggene bare hos noen, samtidig som vi eventuelt bruker frigjorte midler til å redusere husleia.

Med mindre en tilstandsvurdering klart anbefaler å straks utbedre samtlige gjenstående vegger, vil styret ikke gå inn for slik løsning men heller fortsette dagens praksis med jevn utskifting.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og må gjennomføre vedlikehold for å oppveie for verdiforringelse av bygningene. Dette kan vi ikke vedta oss vekk fra.

Felleskostnader:

Dersom vi f.eks. ønsker å redusere husleia med 5 % vil det totalt utgjøre et inntektstap for borettslaget på kr 300 500 pr år.

Da vil vi i 2019 vil vi få «frigjort» kun kr 1 674 000.

Med det tenkte scenarioet betyr det at vi kan finansiere 15 vegger i 2019, og sannsynligvis ytterligere 10 vegger i 2020.

Imidlertid; i 2021 og i hvert fall i 2022 vil vår (eventuelle) målsetning om å renovere 10 vegger pr år måtte reduseres.

Dersom vi heller holder husleia på samme nivå som i dag vil vi ha kr 300 500 ekstra tilgjengelig til veggene pr år (fra 2019 – 2022 utgjør det totalt kr 1 202 000, altså 6 ekstra vegger).

Styret har bestilt ny tilstandsvurdering, denne skal etter planen gjennomføres Juni 2018. Tilstandsvurderingen vil gi oss bedre grunnlag for de fremtidige økonomiske disposisjonene.

Forslag til vedtak:

Styret fastsetter felleskostnadene etter hensyn til borettslagets generelle økonomiske situasjon og vurderinger omkring fremtidig vedlikehold.

**FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG
16. MARS 2018**

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2018
I SLETTAELVA BORETTSLAG**

Valgkomiteen sendte ut informasjon til andelseierne 6. 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. Kompetanse og erfaring er viktig i et styre som skal forvalte borettslagets betydelige verdier. Valgkomiteen har derfor oppfordret Geir Fenes som leder og Lars-André Hanssen som styremedlem til å ta gjenvalg. De har bekreftet at de stiller til valg for to nye år.

PÅ VALG:

Leder:

Forslag:

Geir Fenes (gjenvalg)

Et styremedlem, velges for to år:

Forslag:

Lars-André Hanssen (gjenvalg)

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

Forslag:

1. Jan Eivind Pettersen
2. Linda Knutsen

To medlemmer i valgkomiteen, velges for ett år:

Forslag:

Anders Aasheim (gjenvalg)
Inger Lise Ramstad (gjenvalg)

IKKE PÅ VALG:

Styremedlemmer, sitter et år til:

Gunnar Davidsson
Kristin Winsland

Hilsen valgkomiteen
Anders Aasheim og Inger Lise Ramstad