



Slettaelva borettslag

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

ONSDAG 3 APRIL 2019 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 2018

3. ÅRSREGNSKAP 2018 Revisors beretning

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. Bilkjøring – for høye hastigheter – i gatene. Se vedlegg, denne fremlegges til diskusjon – uten styrets kommentarer eller innstilling.

6. Søknad om innsetting av vindu K. 23. Se vedlegg.

7. Søknad om innsetting av vindu K 41. Se vedlegg.

8. Søknad om bygging av utebod K. 66 Se vedlegg.

9. Forslag om fullmakt til styret. Se vedlegg.

10. Forslag om å opparbeide parkeringsplass. Se vedlegg

11. 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 15/3-2019

SLETTAELVA BORETTSLAG


Geir Fenes
Styreleder

Vedlegg:

Årsmelding 2018, årsregnskap 2018, revisors beretning, innkomne forslag og valgkomiteens innstilling.



Slettaelva borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018

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 11. April 2018 har følgende andelseiere vært lagets tillitsvalgte:

Styre:	Geir Fenes (styreleder)	på valg 2020
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2019
	Kristin Windsland	2019
	Lars-André Hanssen	2020
Varamedlemmer:	Jan Eivind Pettersen	2019
	Linda Knutsen	2019
Valgkomité:	Anders Aasheim	2019
	Inger Lise Ramstad	2019

3. Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har i 2018 avholdt 12 styremøter hvor i alt 80 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

2018 har vært et «normalår» hvor Idrupsen Byggservice AS har foretatt utskiftinger av defekte dører og vinduer samt foretatt reparasjoner av mindre råteskader og lignende. Arbeidet er noe forsinket og deler at arbeidet har blitt utsatt til 2019.

Allsidig Snekkertjeneste AS har foretatt utbedringer / tettet lekkasjer på til sammen 5 tak. Det er påvist betydelige konstruksjonsfeil som medfører at disse er særlig utsatt for isdannelser og også lekkasjer. Vi har nå 8 tak som må utbedres i 2019, kostnadene med dette vil være betydelige.

Innleid spesialist foretok kontroll av tak/takstein og piper (beslag, pipehatter etc.) Det ble avdekket flere feil som ble rettet opp.

Det er tidligere skiftet bordkledning på 76 vegger i borettslaget. Etter forutgående tilstandsvurdering av takstingeniør fra Ishavstakst, bestemte ekstraordinær generalforsamling 30/10 - 2018 at alle veggene som er gitt tilstandsvurdering TG3 skal utbedres. Dette betyr at kledning og vinduer skal skiftes på omlag 50 vegger. Kostnaden med dette er beregnet til ca 10,5 mill kroner. Anbudsarbeidet er pr i dag ikke avsluttet, vi håper imidlertid på at arbeidet igangsettes vår/sommer 2019.

«Vårdugnad» ble gjennomført med mange deltagere.

Borettslaget har de siste årene hatt flere store forsikringssaker, særlig knyttet til vannlekkasjer og tilfeller av mus. Vi er varslet om 25% økning av forsikringspremien.

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 Willy 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. Imidlertid kan det være utfordringer i forbindelse med store snøfall at maskin kommer «for seint» til boligfeltet. Vi var imidlertid kjent med at maskineier har kapasitetsproblemer om morgenen da kontrakten ble inngått.

Fibernet

Borettslaget har et moderne fibernet til alle enheter bygget og levert av Canal Digital Kabel i 2014. Fra 1/3-2019 blir borettslaget eier av nettet som en del av den 5-årige avtale som ble inngått med Canal Digital Kabel i 2014. Fra 1/1-2019 er det inngått en ny 5-årig avtale 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 også oppgradert fra 1/1-2019 slik at samtlige andelseiere nå har minimum 50mbps internetthastighet mot 10 mbps tidligere.

Informasjon

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

4. Borettslagets drift

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

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

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

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

Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

I 2018 ble to 4-roms-leiligheter solgt i borettslaget gjennomsnittspris kr 3.935.000. Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

Økonomi

Årets resultat er kr 2.526.519. Dette er helt i samsvar med budsjettet.

Borettslagets disponible midler økte med kr 630.851 i 2018.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 4.062.634 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 2019, dette fremgår av resultatregnskapet under egen kolonne «Budsjett 2019» i resultatregnskapet.

Budsjettet gir en forventet positiv endring i disponible på kr 1.170.445.

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

Som et resultat av at alle husbanklånene vil være nedbetalt 1/1-2020, vil felleskostnadene bli redusert. Avgjørelse om når og hvor mye vil bli tatt når anbudsarbeidet i forbindelse med rehabilitering er avsluttet og når vi får bedre oversikt over vedlikeholdskostnadene i 2019. Forventet seneste tidspunkt for reduksjon av husleia er 1/1-2020.

Slettaelva, 14/3-2018.

Geir Fenes styreleder

Gunnar Davidsson nestleder

Lars-André Hanssen

Kristin Windsland

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 007 020	6 006 936	6 006 936	6 007 020
Andre driftsinntekter	2	52 241	49 520	49 520	50 000
Sum inntekter		6 059 261	6 056 456	6 056 456	6 057 020
Driftskostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	37 928	80 000	73 975	60 000
Styrehonorar	4	185 973	185 973	181 437	192 296
Revisjonshonorar	5	7 509	7 757	7 259	8 154
Forretningsførerhonorar		142 308	149 616	149 616	135 000
Andre avg.pliktige honorarer		15 000	0	0	15 000
Konsulenttjenester		181 594	75 000	101 813	150 000
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Drift og vedlikehold	6	720 009	750 000	605 341	11 400 000
Forsikringsskader	7	24 000	0	30 000	0
Snøbrøyting		278 594	270 000	230 500	300 000
Kostnader TV/Internett		385 174	425 000	368 674	520 000
Forsikring	8	203 782	211 000	201 649	220 000
Kommunale avgifter	9	1 193 105	1 221 000	1 199 380	1 282 000
Andre driftskostnader	10	31 048	49 500	44 895	55 000
Sum driftskostnader		3 428 523	3 447 346	3 217 038	14 359 950
Driftsresultat		2 630 738	2 609 110	2 839 418	-8 302 930
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	11	17 126	9 000	11 411	18 000
Finanskostnader	12	121 344	110 793	161 344	299 257
Resultat finansposter		-104 218	-101 793	-149 932	-281 257
Årets resultat		2 526 519	2 507 317	2 689 486	-8 584 187
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		2 526 519	0	2 689 486	0
Sum disponeringer		2 526 519	0	2 689 486	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 431 784	3 431 784	2 944 617	4 062 635
Periodens resultat		2 526 519	2 507 317	2 689 486	-8 584 187
Avdrag på lån		-1 895 668	-1 903 662	-2 202 319	-645 368
Opptak av lån		0	0	0	10 400 000
Endring i disponible midler		630 851	603 655	487 167	1 170 445
Sum disponible midler		4 062 635	4 035 439	3 431 784	5 233 080

Balanse desember 2018 Slettaelva Borettslag

	Note	2018	2017
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		27 940	13 970
Forskuddsfakturerte kostnader		68 782	297 834
Kundefordringer		0	50
Fordring finansieringsforetak		167 705	0
Andre fordringer		1 437	1 107
Sum fordringer		265 864	312 961
 Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 008 074	4 576 511
Innestående på skattetrekkskonto		5 385	4 137
Sum bankinnskudd og kontanter		5 013 459	4 580 649
 Sum omløpsmidler		 5 279 324	 4 893 610
 SUM EIENDELER		 80 323 324	 79 937 610

Balanse desember 2018 Slettaelva Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital 01.01		38 935 006	36 245 520
Årets endringer i egenkapital		2 526 519	2 689 486
Sum egenkapital 31.12		41 469 025	38 942 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16, 17	4 732 609	6 628 277
Borettsinnskudd	15, 16	32 905 000	32 905 000
Sum langsiktig gjeld		37 637 609	39 533 277
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 346	333 272
Skyldig off. myndigheter		3 175	1 513
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 536	0
Påløpne renter		25 147	41 768
Påløpne avdrag	16, 17	741 796	1 067 453
Annen kortsiktig gjeld		295 689	3 802
Gjeld finansieringsforetak		0	14 020
Sum kortsiktig gjeld		1 216 690	1 461 828
Sum gjeld		38 854 299	40 995 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 323 324	79 937 610

31.12.18

Slettaelva Borettslag

14/3. 2019

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 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 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Felleskostnader	3 991 896	3 991 728	3 631 692	5 060 388
Kapitalutgifter	110 160	110 160	170 976	299 460
Avdrag lån	1 903 464	1 903 548	2 202 768	645 672
Diverse inntekter	1 500	1 500	1 500	1 500
Sum	6 007 020	6 006 936	6 006 936	6 007 020

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Brøyterefusjon	52 241	49 520	49 520	50 000
Sum	52 241	49 520	49 520	50 000

Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Lønn uten feriepenger	0	0	15 000	0
Timelønn	17 738	54 050	35 075	36 000
Påløpte feriepenger	2 536	6 480	4 898	4 320
Arbeidsgiveravgift	17 654	19 470	19 001	19 680
Sum	37 928	80 000	73 975	60 000

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 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Styrehonorar	185 973	185 973	181 437	192 296
Sum	185 973	185 973	181 437	192 296

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Revisjon	7 509	7 757	7 259	8 154
Sum	7 509	7 757	7 259	8 154

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

Note 6 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Reparasjon og vedlikehold	0	0	0	10 400 000
Vedlikehold bygg	712 490	645 000	563 678	940 000
Vvs	4 254	0	0	0
Utvendig anlegg	0	15 000	5 028	20 000
Brannsikring	0	40 000	34 268	20 000
Malingsarbeid	3 265	50 000	2 368	20 000
Sum	720 009	750 000	605 341	11 400 000

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

Note 7 - Forsikringsskader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Refusjon forsikring	-333 984	0	-139 166	0
Kostnad forsikringsskade	357 984	0	169 166	0
Sum	24 000	0	30 000	0

4 skadesaker a kr 6 000 i egenandel i 2018

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Forsikring bygninger	197 775	205 000	195 642	211 000
Premie sikringsfond	6 007	6 000	6 007	9 000
Sum	203 782	211 000	201 649	220 000

Note 9 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Eiendomsskatt	291 893	327 000	327 272	327 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	901 212	894 000	872 108	955 000
Sum	1 193 105	1 221 000	1 199 380	1 282 000

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Lokalleie	1 600	1 000	800	1 000
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	3 362	20 000	19 236	20 000
Kontorrekvisita/kopiering	709	2 000	0	2 000
Kurs, reiser, møter	1 500	5 000	1 500	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	0	3 000
Telekommunikasjon	11 691	10 000	9 574	15 000
Internett	0	0	2 950	0
Bank og kortgebyr	821	1 500	640	1 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Omkostninger, gebyr, salær kunder	838	0	0	0
Velferd	4 713	2 000	5 479	2 000
Andre driftskostnader	2 814	5 000	1 715	3 000
Sum	31 048	49 500	44 895	55 000

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Renteinntekter bank	17 126	9 000	11 411	18 000
Sum	17 126	9 000	11 411	18 000

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Renter leverandørgjeld	0	500	545	0
Pantegjeldsrenter	121 344	110 293	160 798	299 257
Sum	121 344	110 793	161 344	299 257

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 2018:

Gj.snittlig omsetningsverdi

4 stk 4-roms rekkehus

3 937 500

Note 14 - Tomt

Balanseført verdi tomt:

3 484 929

Gnr 73/bnr 693

Tomten er kjøpt i 1988

Note 15 - Borettsinnskudd

		2018	2017
Borettsinnskudd		32 905 000	32 905 000
Sum	16	32 905 000	32 905 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

		2018	2017
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		38 379 405	40 600 730
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		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:	1.415 %	1.494 %	1.415 %	2.38 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	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:	404 565	676 003	1 898 402	4 716 760
Avdrag i perioden:	159 920	676 003	1 260 632	124 770
Lånesaldo 31.12:	244 645	0	637 770	4 591 990

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129418611	55	64 090	3 524 950
	13	56 839	738 907
	7	46 876	328 132
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310414	55	8 901	489 555
	13	7 894	102 622
	7	6 510	45 570
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310547	55	3 414	187 770
	13	3 028	39 364
	7	2 497	17 479

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 2018, 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 borettslaget finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 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;

- ▶ 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 7. mars 2019
ERNST & YOUNG AS



Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

SAK 5 - 2019

Ønske om sak til generalforsamling 03.04.19

Anders Wang <anderswang@hotmail.com>

ti. 19.02.2019 14.21

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

Hei.

Ønsker at styret tar opp situasjonen med bilkjøringen i gaten.

Har observert ofte biler

med hastighet som er uforsvarlig, senest i går kveld!

Nå om vinteren er det glatt, mørkt og høye brøytekanter som kan skape mange farlige situasjoner hvis man har for høy hastighet.

Har snakket med Tromsø kommune og med Slettaelva Skole (Trygg skolevei) om saken.

De har ingen umiddelbare tanker om å gjøre noe med dette. Kommunen har vært inne på tanken om å forlebbe fortauet lengere inn i gaten, men ser ikke på dette som en løsning på den høye hastigheten bilene har.

Tenker at hvis borettslaget samlet v/styret kontakter kommunen med ønske om sikring/fartreduksjon i gaten så vil det nok vise et ønske om å gjøre området tryggere for alle.

Har eksempel på at beboere sier de kjører i 30 km/t fordi de har lov til dette, noe som vitner om dårlig trafikkforståelse. Det er derfor vanskelig å nå frem med å prøve å snakke om dette med de det gjelder.

Mitt forslag er fartshumper i gaten.

Vet at jeg har støtte for dette forslaget blandt flere av beboerne i gaten.

Håper dette kan bli tatt opp til en saklig debatt på generalforsamlingen i april.

Mvh

Anders Wang

K48

Sendt fra min iPhone



Sak 6. Generalforsamling 3 April - 2019.

Andelseier i Kantarellveien 23 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 26/2-2019.

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 2021."

SAK 6 - 2019

Bjørn Viggo Schjølberg og Hanne Enoksen

Kantarellvegen 23

9102 Kvaløysletta

Slettaelva BRL

26.02.2019

P.boks 4157

9281 Tromsø

Søknad om innsetting av vinduer i loftsetasje KV 23

Vi søker herved om å få sette inn vinduer i loftsetasje i Kantarellvegen 23 på sørvegg (ned mot veg)

Se ill. bilde (sendt som eget vedlegg)

Arbeidet vil bli gjort av fagfolk og vil bli antatt gjort i samme tidsrom som evt. planlagt skifte av kledning på vegg.

Har informert naboene om planer.

Med vennlig hilsen

Bjørn-Viggo Schjølberg

Hanne Enoksen







Sak 7. Generalforsamling 3 April - 2019.

Andelseier i Kantarellveien 41 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 28/2-2019.

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 2021."

SAK 7 - 2019

Kristin Windsland og Øyvind Kristensen

Kantarellvegen 41

9102 Kvaløysletta

Slettaelva Borettslag

28.02.2019

Postboks 4157

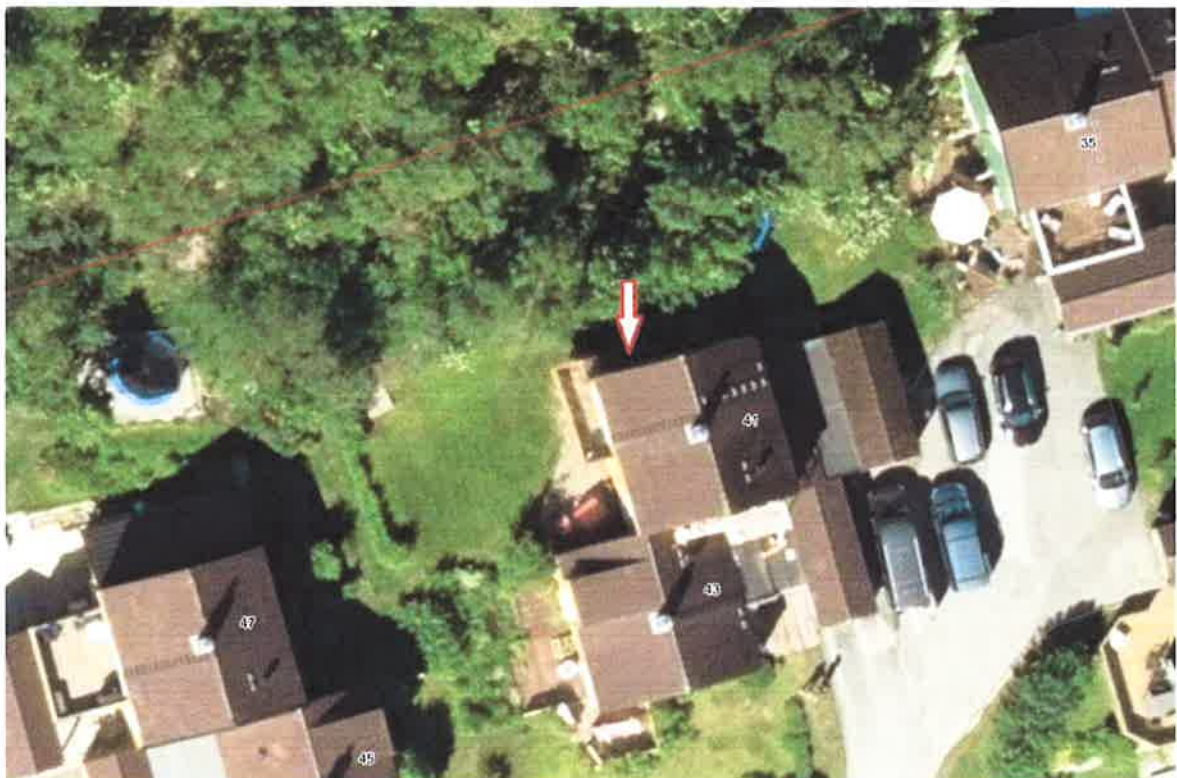
9281 Tromsø

Søknad om innsetting av vindu i Kantarellvegen 41

Vi søker herved om å få sette inn et rektangulært vindu i vår stue i 2. etasje (se bilde). Vinduet vil vende opp mot skogen og vil i liten grad være synlig for andre andelseiere. Vi ønsker å sette inn vindu samtidig med at veggen renoveres. Vi tar selvfølgelig på oss alle ekstrakostnader i forbindelse med innsetting av vinduet.

Med vennlig hilsen

Kristin Windsland og Øyvind Kristensen







Sak 8. Generalforsamling 3/4-2019.

Andelseier i Kantarellveien 66 søker om å få bygge utebod.
Se vedlagte søknad.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner oppføring av utebod ca 9 m² i tilknytning til Kantarellveien 66 i henhold til søknad datert 5/3-2019.

Andelseier dekker alle kostnader til oppføring og fremtidig vedlikehold knyttet til tiltaket og evt. merkostnader som tiltaket i fremtiden kan påføre borettslaget i forbindelse med vedlikehold som er borettslagets ansvar.

Andelseier plikter å gjøre fremtidige eiere oppmerksom på dette forholdet.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2021.“

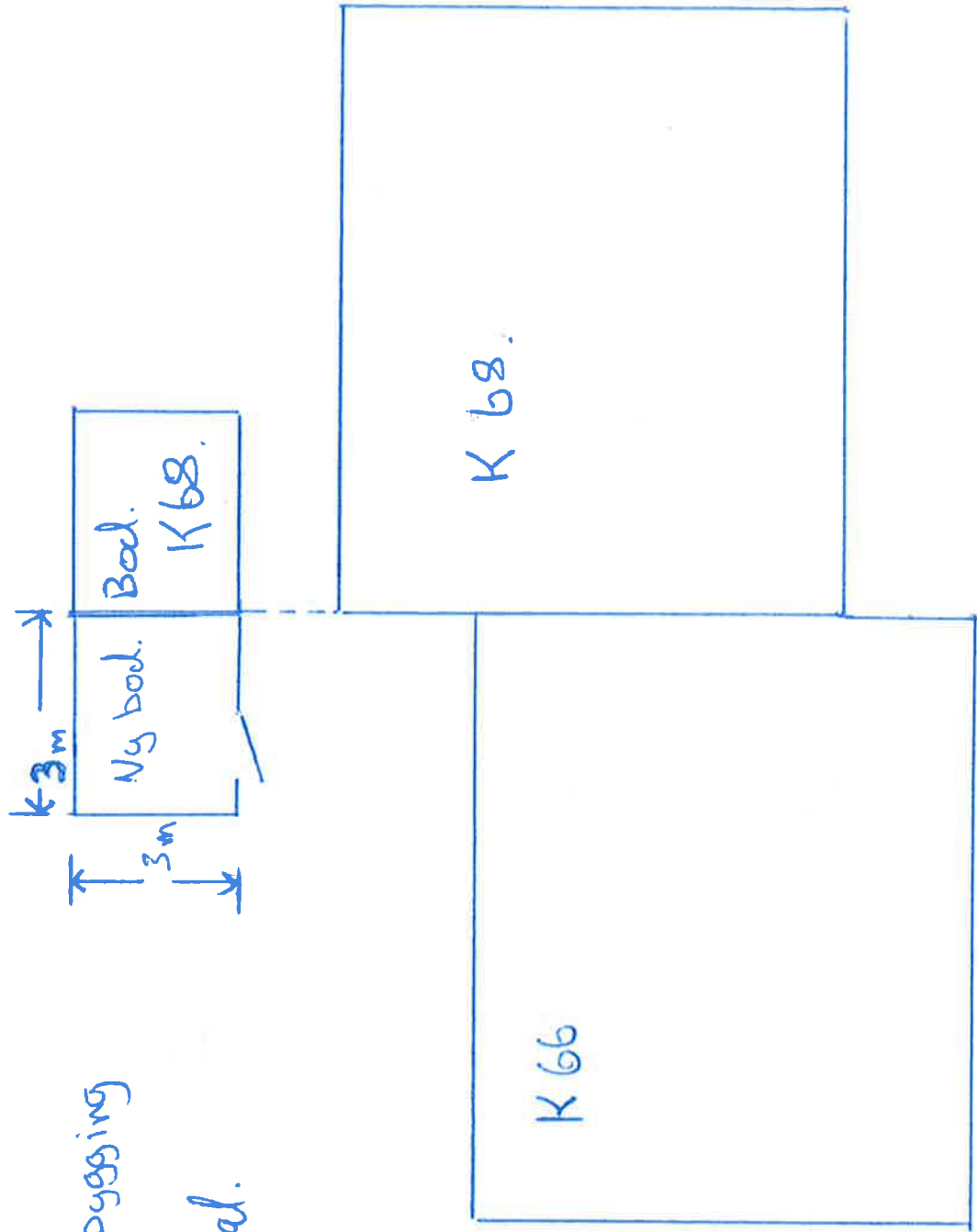
SAK 8-2019

Søknad om bygging av
utebod i K. 66.

Vi søker hermed om bygging
av utebod til K 66.

Eva og Karol Romsdal.

Sletteelva 5/3-19.





Sak 9. Generalforsamling 3/4-2018.

FULLMAKT TIL STYRET

Søknader til generalforsamling om innsetting av vindu, utvidelse av veranda, bygging av uteboder etc. er blitt en gjenganger de siste årene.

I forbindelse med forestående renovering av yttervegger forventer vi også at det vil komme flere ønsker/søknader både om verandaer og vinduer.

Siden generalforsamlingen har lagt seg på en linje hvor slike søknadere uten unntak godkjennes, vil det forenkle saksbehandlingen vesentlig dersom styret gis fulmakt til å godkjenne slike saker.

Generalforsamlingen inviteres derfor til å vedta.:

Generalforsamlingen i Slettaelva borettslag gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om mindre endringer av fasader, vinduer, utvidelser eller etablering av verandaer, uteboder og platter tilknyttet borettslagets bebyggelse. Ved styrets avslag kan andelseier søke generalforsamlingen om tillatelse.

Det forutsettes at endringer som godkjennes er i stil med bygningsmassen med hensyn til utforming og materialer og ikke bryter med borettslagets byggestil i vesentlig grad. Det forutsettes at tiltak som godkjennes av styret i hovedsak er sammenlignbart med tiltak som generalforsamlingen tidligere har godkjent. Nabo skal varsles og ha mulighet til å meddele styret sitt syn dersom tiltaket kan antas å påvirke naboens boforhold. Det forutsettes at arbeidet utføres av firma med ansvarsrett til den type arbeid som skal gjøres og at andelseier selv besørger godkjennelse hos offentlige myndigheter dersom slikt er påkrevd. Det forutsettes også at andelseier dekker alle kostnader til oppføring og fremtidig vedlikehold knyttet til tiltaket og evt. merkostnader som tiltaket i fremtiden kan påføre borettslaget i forbindelse med vedlikehold som er borettslagets ansvar. Andelseier som omsøker tiltak forplikter seg til å opplyse om denne forpliktelsen ved salg av andelen.



Sak 10. Generalforsamling 3/4-2018.

FORSLAG OM Å OPPARBEIDE PARKERINGSPLASS I GATETUN KANTARELLVEIEN 21, K 23, K 25, K 27 OG K 29.

I angjeldende gatetun planlegges å bygge mur langs fortau, opptil ca 1,4 meter høyt. Det fylles deretter på masser som gjør at plassen kan utnyttes til parkeringsplass. Adkomst til plassen vil være langs eksisterende avkjørsler.

I forbindelse med planlagt renoveringsprosjekt har vi sterkt behov for plass til å plassere anleggsbrakker og byggematerialer.

Slik må idag avgis fra gjesteparkeringsplasser eller lekeplass.

Når renoveringsprosjekt er ferdigstilt, kan plassen utnyttes til gjesteparkeringsplass, beregnet plass til inntil 8 biler.

Materialkostnadene til muren er beregnet til ca kr 65.000. I tillegg kommer arbeid, masser, maskiner samt transport. Totalkostnad antas mellom kr 200.000 og kr 250.000.

Generalforsamlingen inviteres til å vedta.:

Slettaelva borettslag etablerer nye gjesteparkeringsplasser i gatetun K 21 – K 29..

FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG
15. MARS 2019

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2019
I SLETTAELVA BORETTSLAG

Valgkomiteen sendte ut informasjon til andelseierne 10. februar hvor vi orienterte om valgkomiteens arbeid og ba om forslag til kandidater ved valget. Valgkomiteen mottok ingen innspill eller forslag fra andelseierne.

Valgkomiteen mener at borettslaget drives godt og ansvarlig av et velfungerende styre. Stabilitet og erfaring er viktig i forvaltningen av borettslagets betydelige verdier. Valgkomiteen har derfor oppfordret Gunnar Davidsson og Kristin Windsland til å ta gjenvalg som styremedlemmer. De har bekreftet at de stiller til valg for to nye år.

PÅ VALG:

To styremedlemmer, velges for to år.

Forslag:

Gunnar Davidsson (gjenvalg)

Kristin Windsland (gjenvalg)

Styret 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:

Geir Fenes

Lars André Hanssen

Hilsen valgkomiteen

Anders Aasheim og Inger Lise Ramstad