

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

http://www.slettabo.no

Bankkonto: 7560 05 26596

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

ONSDAG 25 APRIL 2012 KL 19.30
SLETTAELVA GRENDEHUS

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
 - a) Valg av møteleder
 - b) Godkjenning av innkalling og saksliste
 - c) opptelling av stemmer
 - d) valg av referent
 - e) valg av tellekorps
 - f) valg av to andelseiere til å underskrive protokollen

2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2011**

3. **ÅRSOPPGJØR 2011**
Revisors beretning

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **Innkommet sak fra Kantarellveien 62.**
Søknad om utvidelse av veranda. Se vedlegg.

6. **Innkommet sak fra Kantarellveien 56.**
Søknad om å sette inn ekstra vindu. Se vedlegg.

7. **Innkommet sak fra Kantarellveien 49.**
Søknad om å flytte kjøkken. Se vedlegg

8. **Skade på piper.**
Forslag om utbedring.
Forslag om låneopptak for å finansiere utbedring. Se vedlegg.

9. **VALG** (valgkomiteens innstilling utdeles separat)
 - a) Styreleder for to år
 - b) et styremedlem for to år
 - c) to varamedlemmer for et år
 - d) to representanter til TBBL's generalforsamling
 - e) to medlemmer til valgkomité

Slettaelva 15/4-2012
SLETTAELVA BORETTSLAG


Geir Fenes
Styreleder

NB: Hvis en ikke kan møte på generalforsamlingen, kan en la seg representere av en fullmektig. På fullmakten kan ikke framgå hvordan stemmer skal avgis i de forskjellige sakene. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Bare andelseiere har stemmerett:

FULLMAKT Jeg gir med dette Ola Normann fullmakt til å representere meg på generalforsamlingen i Slettaelva Borettslag onsdag den 25 april 2012

Slettaelva 11/4-2012. Nils Nilsen, Kantarellveien 42

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅR 2011

I. Generelle opplysninger

Slettaelva Borettslag er lokalisert på Slettaelva i Tromsø Kommune og har som formål å forvalte borettslagets bygningsmasse og dets andelseiere 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.

II. Tillitsvalgte i perioden:

på valg

Siden ordinær generalforsamling den 13. April 2011 har borettslagets styre bestått av:

	Geir Fenes (styreleder)	2012
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2013
	Lars-Andrè Hanssen	2012
	Meri Isaksson	2013
Varamedlemmer:	Gjertrud Kalseth	2012
	Harry A. Haugen	2012
Valgkomité:	Anders Aasheim	2012
	Merete Jessen	2012

III. Styrets arbeid:

A. Møtevirksomhet.

Styret har i 2011 avholdt 10 styremøter hvor i alt 69 protokollerte saker har vært behandlet. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

B. Reparasjon/vedlikehold

I tråd med tidligere varslede tiltak og vedlikeholdsplan har vi i 2011 skiftet panel på én bolig. Vi har mange rapporter om trekkfulle vinduer og dårlig panel. Borettslaget har tidligere bestemt at vi skal «spare opp kapital» slik at vi kan ta et betydelig løft med hensyn til utbedring av dette, forhåpentligvis i 2014.

I 2011 har vært utført reparasjoner av lekkasjer, utskifting av veranda-/terassedører, mindre råteskader etc. Spesielt har lekkasjesaker vært mer omfattende enn forutsatt, dette medfører at kostnadene med vedlikehold har vært større enn budsjettert beløp.

Vi har en utfordring i forbindelse med lekkasjer på flat-tak over inngangsparti. Styret vil forsere arbeidet med utbedring slik at vi forebygger slike skader hvor følgeskadene ofte blir omfattende og til stor plage for de som bor i leiligheten.

På generalforsamlingen i 2011 ble det besluttet å engasjere Tromsø Brann og Redning for en fullstendig gjennomgang/kontroll av pipene i borettslaget. Dette på bakgrunn av at noen andelseiere fikk fyringsforbud fordi det ble oppdaget skader på pipenes innerrør. Fortsatt er ikke slik kontroll gjennomført, men vi har håp om at det skal skje slik at vi kan legge fram kontrollresultat og en innstilling ovenfor kommende generalforsamling.

Borettslaget har ikke egen vaktmester.

Reparasjons-/utbedringsarbeidet blir koordinert av styreleder og har vært utført av Idrupsen Byggservice ANS og Byggservice Tromsø v/Teigen.

Internkontroll.

I henhold til krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS) er borettslaget pålagt systematisk internkontroll. Vi må derfor gjennomføre årlig egenkontroll for elektrisk og brannteknisk utstyr.

Dette blei første gang gjennomført vinter 2001 og arbeidet følges opp med ny undersøkelse hver vinter.

Snøbrøyting.

Kontrakt med maskineier Halvar Dahl er forlenget.

Brøyting og sandstrøing har fungert tilfredsstillende.

Informasjon.

Styret legger stor vekt på informasjonsarbeid ovenfor andelseierne.

Først og fremst gjøres dette gjennom jevnliges infoskriv "beboerinfo".

På borettslagets hjemmeside på internett finnes bilder, kontaktinformasjon, vedtekter, beboerinfo og annen informasjon om borettslaget. <http://www.slettabo.no>

IV. Lagets drift og økonomi

A. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Tromsø Boligbyggelag AL.
Borettslagets revisor har vært Ernst & Young.
Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført tjenestene tilfredsstillende.

B. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Jfr. anleggsmidler i balansen, og note 11 og 12.
Borettslaget består av 75 boenheter med "småhus-bebyggelse".
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko for kr 204 776 000,- i If Skadeforsikring.
Denne forsikringen dekker bl.a. dagnadsforsikring; kr 200 000 ved død, kr 500 000 ved 100% medisinsk invaliditet.

I 2011 hadde borettslaget ingen skader som ble belastet forsikringen.
Egenandelen er normalt kr 6.000,-.

Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må beboer straks ta kontakt med takstingeniør i TBBL, tlf. 7760 3240, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.

C. Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Det har vært omsatt 4 leiligheter i 2011.

En tre-roms, pris kr 1 630 000
Tre 4- roms, priser 2 x kr 2.200.000, kr 2.330 000

Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

D. Økonomi

Borettslagets disponible midler øker med kr 714 159 i 2011.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 1 673 300 overføres neste års drift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.
Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Borettslaget har samtlige lån i Statens Husbank.
Borettslaget har fastrenteavtale fram til 30/6-2012. Rente 2,9%.

Budsjett 2012.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2012.
Felleskostnadene (husleia) har for øvrig 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% økning.
Fra 2009 til 2010: 4,5% økning.
Fra 2010 til 2011: ingen økning
Fra 2011 til 2012: ingen økning.

Budsjett for 2012 er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 919 011.

I henhold til tidligere planer avsettes beløpet til framtidig vedlikehold (utskifting av panel og vinduer).

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

E. Finansiell risiko

Finansiell risiko i borettslag styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko.

Selskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med 1.prioritets pant.

Likviditetsrisiko.

Selskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært liten, da likviditetsbudsjettet viser god likviditet for året 2012.

Markedsrisiko.

Selskapet vurderer markedsrisikoen til å være svært liten.

Borettslaget har fastrenteavtale med Statens Husbank fram til 30/6-2012.

Rente 2,9%.

Slettaelva Borettslag er med i boligsamvirkets sikringsfond.

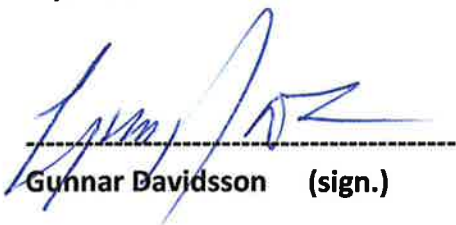
Slettaelva 11/3-2012



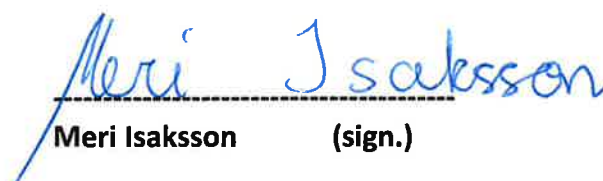
Geir Fenes (sign.)
styreleder



Lars-Andrè Hanssen (sign.)



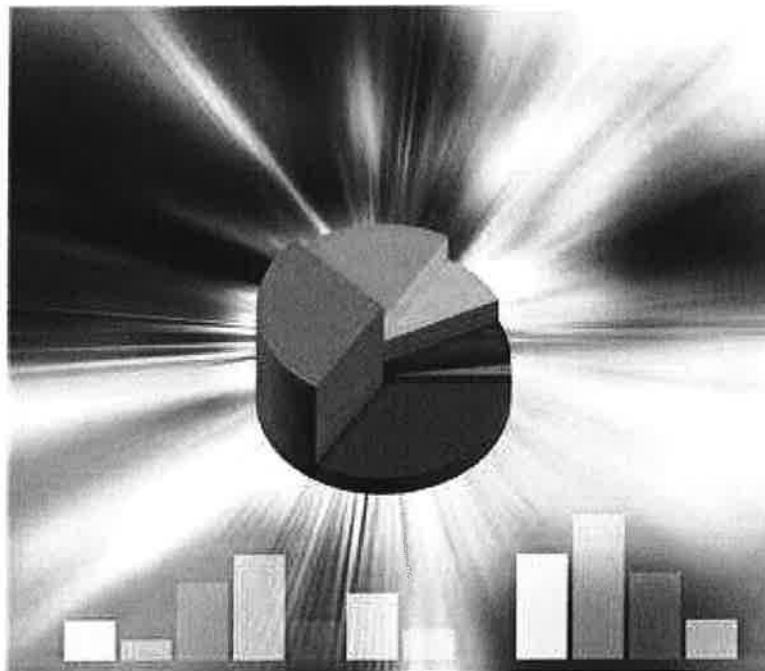
Gunnar Davidsson (sign.)



Meri Isaksson (sign.)

Slettaelva Borettslag

Årsregnskap 2011



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsførerskikk.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller " Forskrift pm årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005 " krav om noe informasjon i tillegg til regnskapslovens krav.

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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Resultatregnskap 2011

Slettaelva Borettslag

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 233 433	6 233 436	6 233 436	6 233 436
Refusjon forsikring		0	29 513	0	0
Andre driftsinntekter	2	34 556	95 039	32 775	35 000
Sum inntekter		6 267 989	6 357 988	6 266 211	6 268 436
Kostnader					
Personalutgifter/andre lønnskostnader	3	12 289	16 517	11 850	12 230
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	154 800
Revisjonshonorar	5	6 986	7 406	5 741	7 335
Forretningsførerhonorar		117 092	113 792	117 092	120 836
Konsulenttjenester		7 150	0	0	2 000
Kontingenter		22 500	23 200	23 200	22 500
Drift og vedlikehold	6	619 725	863 906	350 000	350 000
Forsikringsskader		0	39 905	0	0
Snøbrøyting		159 750	158 250	164 000	164 000
Kabel tv		278 539	268 526	281 250	287 100
Forsikring		289 355	312 592	315 406	304 108
Kommunale avgifter	7	950 440	936 725	966 146	966 815
Andre driftsutgifter	8	18 868	33 086	41 000	41 000
Sum kostnader		2 632 694	2 923 905	2 425 685	2 432 724
Driftsresultat		3 635 295	3 434 083	3 840 526	3 835 712
Finansinntekter / finanskostnader					
Renteinntekter	9	41 352	28 725	15 741	32 900
Rentekostnader	10	477 174	547 448	470 446	392 032
Resultat finansinntekter / kostnader		-435 822	-518 724	-454 705	-359 132
Årets resultat		3 199 473	2 915 359	3 385 821	3 476 580
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		3 199 473	2 915 359	0	0
Sum disponeringer		3 199 473	2 915 359	0	0
Disponible midler pr. 01.01		959 141	534 532	931 575	1 673 300
Periodens resultat		3 199 473	2 915 359	3 385 821	3 476 580
Avdrag på lån	18	-2 485 314	-2 490 750	-2 485 296	-2 557 569
Endring i disponible midler		714 159	424 609	900 525	919 011
Sum disponible midler		1 673 300	959 141	1 832 100	2 592 311

Balanse desember 2011 Slettaelva Borettslag

	Note	2011	2010
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	3 484 929	3 484 929
Bygninger	11	71 559 071	71 559 071
Sum anleggsmidler		75 044 000	75 044 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 503	32 550
Forskuddsfakturerte kostnader	14	286 076	599 238
Kundefordringer		884	-7 155
Andre fordringer	13	2 082	0
Sum fordringer		324 546	624 633
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 123 231	2 441 519
Innestående på skattetrekkskonto		267	2 450
Sum bankinnskudd og kontanter		3 123 497	2 443 969
Sum omløpsmidler		3 448 043	3 068 602
SUM EIENDELER		78 492 043	78 112 602

Balanse desember 2011 Slettaelva Borettslag

	Note	2011	2010
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		26 083 534	23 168 175
Årets endringer i egenkapital		3 199 473	2 915 359
Sum egenkapital		29 290 507	26 091 034
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	16, 18	14 521 793	17 007 107
Borettsinnskudd	15, 16	32 905 000	32 905 000
Sum langsiktig gjeld		47 426 793	49 912 107
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16	5 487
Leverandørgjeld		286 813	622 599
Skyldig off. myndigheter		440	635
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	432
Påløpne renter		230 563	264 234
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	18	1 249 662	1 216 074
Annen kortsiktig gjeld	17	7 249	0
Sum kortsiktig gjeld		1 774 743	2 109 461
Sum gjeld		49 201 536	52 021 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 492 043	78 112 602
Pantestillelser	16	75 044 000	75 044 000

Tromsø 31.12.11

Tromsø BBL

Sted: SLETTAELVA, dato: 11/3 - 2012



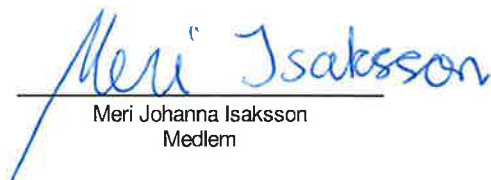
Geir Fenes
Leder



Gunnar Davidsson
Nestleder



Lars-Andre Hanssen
Medlem



Meri Johanna Isaksson
Medlem

Noter Slettaelva Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Felleskostnader	5 653 089	5 653 092	5 653 092	5 653 092
Tilleggs lån	580 344	580 344	580 344	0
Kapitalutgifter	0	0	0	580 344
Sum	6 233 433	6 233 436	6 233 436	6 233 436

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Brøyterefusjon	34 556	33 789	32 775	35 000
Andre inntekter	0	61 250	0	0
Sum	34 556	95 039	32 775	35 000

Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Andre lønnskostnader	0	3 600	0	0
Påløpte feriepenger	0	432	0	0
Arbeidsgiveravgift	12 289	12 485	11 850	12 230
Sum	12 289	16 517	11 850	12 230

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	154 800
Sum	150 000	150 000	150 000	154 800

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Revisjon	6 986	7 406	5 741	7 335
Sum	6 986	7 406	5 741	7 335

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

Noter Slettaelva Borettslag

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Reparasjon og vedlikehold	410 543	419 216	350 000	350 000
Vedlikehold bygg	193 418	106 331	0	0
Vvs	3 779	335 260	0	0
Utvendig anlegg	2 699	1 500	0	0
Brannsikring	9 287	0	0	0
Malingsarbeid	0	1 600	0	0
Sum	619 725	863 906	350 000	350 000

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

Note 7 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Eiendomsskatt	204 649	204 649	204 649	204 650
Vann avløp	398 179	385 213	398 464	414 834
Renovasjonsavgift	323 401	323 413	339 583	323 061
Andre kommunale avgifter	24 210	23 450	23 450	24 270
Sum	950 440	936 725	966 146	966 815

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Lokalleie	0	600	1 000	1 000
Belysning	0	147	0	0
Kontorrekvisita/kopiering	1 783	3 683	5 000	2 300
Kurs,reiser,møter,	947	0	0	4 000
Telekommunikasjon	3 227	5 533	16 000	2 300
Telefon drifts- og vedlikeholdsutgifter	0	2 082	0	0
Internett	6 789	4 582	0	12 000
Porto	551	0	0	400
Velferd	5 571	1 092	9 000	9 000
Andre driftskostnader	0	15 300	10 000	10 000
Gebyrer o.l., ikke fradragsberettiget	0	67	0	0
Sum	18 868	33 086	41 000	41 000

Noter Slettaelva Borettslag

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Renteinntekter bank	41 136	25 798	13 080	32 500
Renteinntekter fra beboere	216	2 926	2 661	400
Sum	41 352	28 725	15 741	32 900

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
Renter leverandørgjeld	420	7	0	0
Pantegjeldsrenter	475 381	546 093	469 046	390 832
Andre rentekostnader	1 374	1 348	1 400	1 200
Sum	477 174	547 448	470 446	392 032

Note 11 - Bygning

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 2011:

	Gj.snittlig omsetningsverdi
1 stk. 3-roms leilighet	1 630 000
2 stk. 4-roms leilighet	2 200 000

Note 12 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 3 484 929

Gnr 73/bnr 693

Tomten er kjøpt i 1988

Note 13 - Andre fordringer

Forskudd refusjon av internett for 2012	2 082
Sum andre fordringer	2 082

Note 14 - Forskuddsfakturerte kostnader

Canal Digital, 2012	286 076
Sum forskuddsfakturerte kostnader	286 076

Note 15 - Borettsinnskudd

	Hittil i år	Pr. 31.12 forrige år
Borettsinnskudd	32 905 000	32 905 000
Sum	16	32 905 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 47.426.793. sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr. 75.044.000.

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

Idrupsen Byggservice, servicearbeid vindu desember 2011	7 249
Sum annen kortsiktig gjeld	7 249

Note 18 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Kreditor:				
Lånenummer:	169310547	169310315	169310414	167025592
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1989	1988	1989	1993
Rentesats:	2.9 %	2.9 %	2.9 %	2.9 %
Beregnet innfridd:	01.01.2020	01.07.2018	01.01.2019	01.01.2013
Opprinnelig lånebeløp:	2 287 261	8 718 583	16 843 994	6 472 459
Lånesaldo 01.01:	1 427 943	5 020 988	9 989 242	1 785 008
Avdrag i perioden:	132 747	566 772	1 053 430	698 777
Lånesaldo 31.12:	1 295 196	4 454 216	8 935 812	1 086 231

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167025592	39	19 688	767 832
	9	16 278	146 502
	1	13 645	13 645
	6	13 343	80 058
	1	10 234	10 234
	1	9 410	9 410
	14	3 366	47 124
	3	2 985	8 955
	1	2 462	2 462
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310315	55	62 167	3 419 185
	13	55 133	716 729
	7	45 469	318 283
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310414	55	124 717	6 859 435
	13	110 606	1 437 878
	7	91 218	638 526
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310547	55	18 077	994 235
	13	16 032	208 416
	7	13 222	92 554

Til generalforsamlingen i
Slettaelva Borettslag

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Storgata 118, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø
Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf.: +47 24 00 32 00
Fax: +47 77 64 14 63
www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Slettaelva Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Slettaelva Borettslag avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til borettslaget per 31. desember 2011 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Uttalelse om øvrige forhold

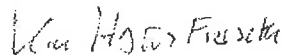
Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret 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, 22. mars 2012
ERNST & YOUNG AS



Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

Sak 5. Generalforsamling 25/4-2012.

Andelseier i Kantarellveien 62 søker om å få utvide eksisterende veranda. Se vedlagte søknad m/skisse.

Styret bemerke at fra verandaen kan man få direkte innsyn i naboileilighet. Etterhvert som borettslaget godkjenner stadig flere slike veranda-utbygginger vil det være problematisk å avslå nye søknader. Dette til tross for at det i gitte tilfeller kan forringe naboileiligheten. Styret velger imidlertid å tillegge berørte naboers samtykke avgjørende betydning.

Under forutsetning av to nærmeste naboers samtykke anbefaler styret at generalforsamlingen godkjenner tiltaket. Tiltaket betinger kommunal godkjenning.

Forslag til vedtak:

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

Verandaen godkjennes utvidet til 275 x 360 cm.

Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse.

Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent"

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

Kopi av kommunal godkjenning må forelegges borettslaget's styre.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2014."

Anders og Vibeke Aasheim
Kantarellvegen 62
9100 Kvaløysletta

Tromsø, 18. mars 2012

Til
Slettaelva Borettslag
v/ Geir Fenes

SØKNAD OM GENERALFORSAMLINGENS TILLATELSE TIL UTVIDELSE AV VERANDA I KANTARELLVEGEN 62

Vi søker om tillatelse til å utvide den østvendte verandaen i Kantarellvegen 62. Dagens veranda er 150 cm x 360 cm. Vi ønsker å utvide den til 275 cm x 360 cm. Det betyr en påbygning østover (ut mot sundet) på 125 cm i hele verandaens bredde. To støttepillarer må bygges med forankring i støpt feste på bakken.

Grunnen til at vi søker om dette er at dagens veranda er veldig liten. Det er bare sitteplass til to personer, noe som begrenser bruken av verandaen.

Vi vil avklare med Tromsø kommune hva som kreves av tillatelser o.a. for å bygge på slik som beskrevet. Vi vil hyre inn fagfolk til å utføre selve påbyggingen, og sikre nødvendig dokumentasjon mht. kompetanse og økonomi knyttet til dette.

Før generalforsamlingen vil vi innhente synspunkt fra naboene i Kantarellvegen 60 og 64, i og med at et evt. påbygg blir synlig for dem. Eventuelle innsigelser fra dem vil bli lagt fram på generalforsamlingen.

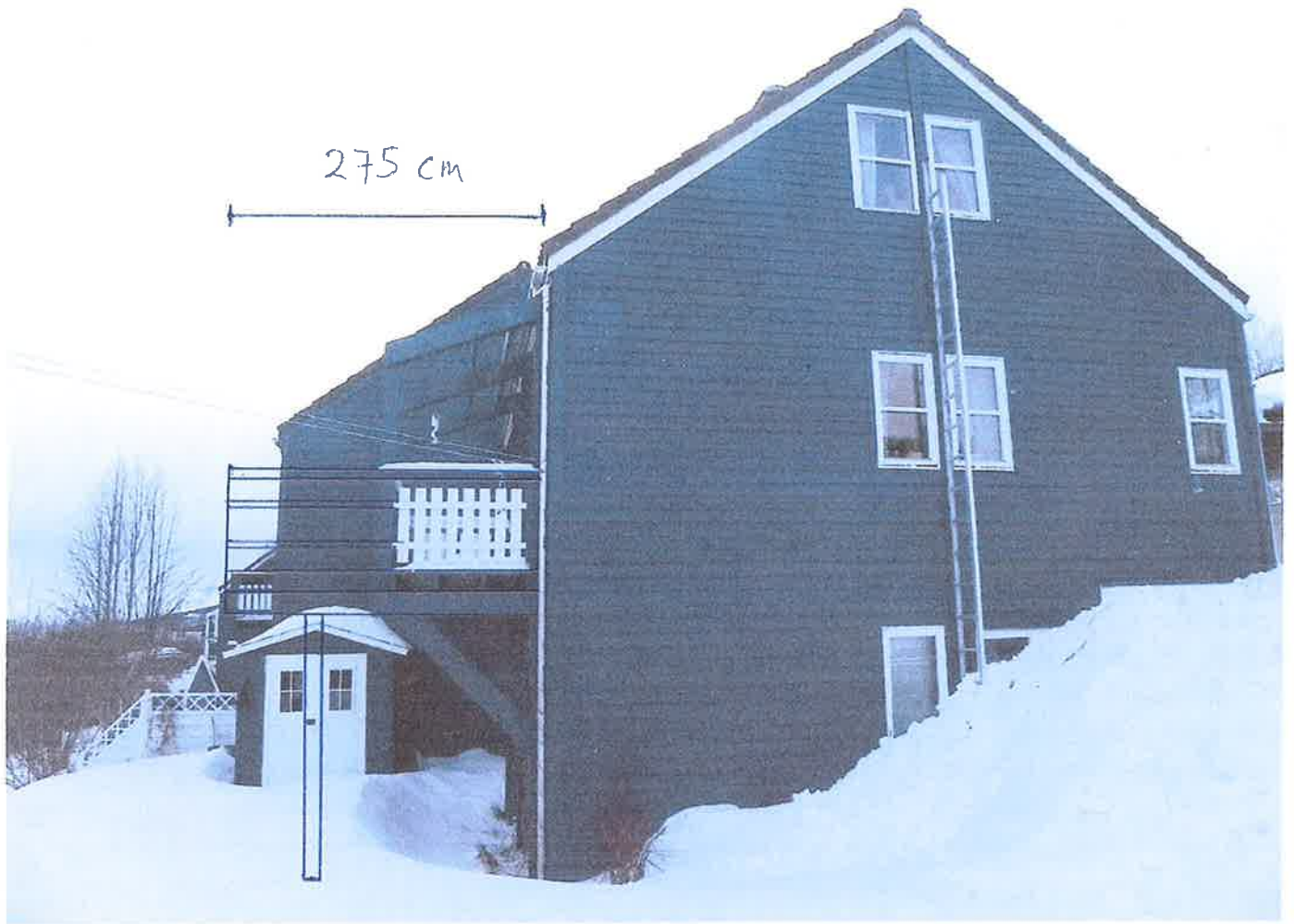
Vi legger ved to skisser hvor det framgår hvor stor utbyggingen blir. Tegningene viser ikke den endelige løsningen når det gjelder utseende. Vi vil sørge for god estetisk kvalitet på den utbygde verandaen.

Vi håper på et positivt vedtak fra generalforsamlingen.

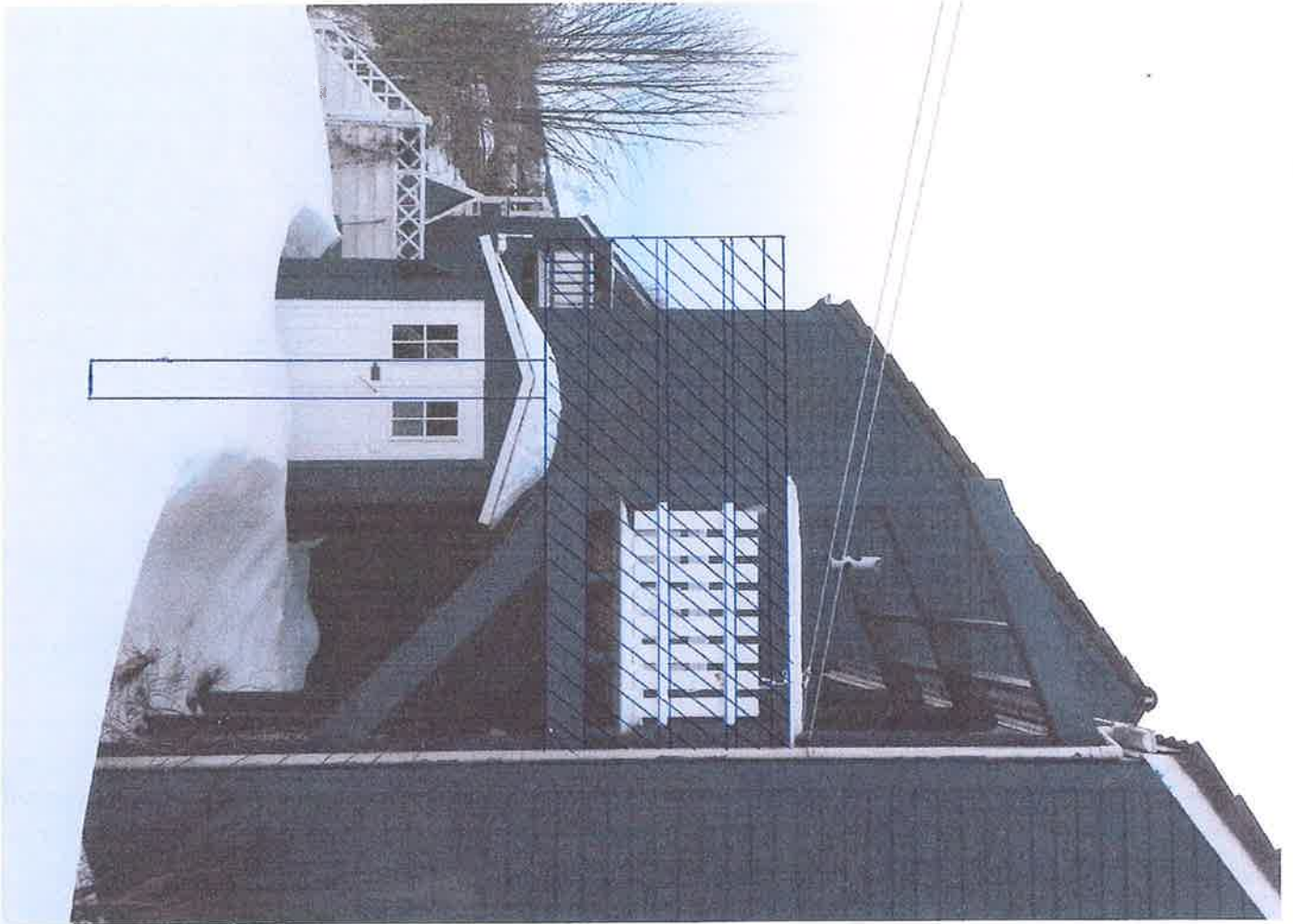
Hilsen

Anders Aasheim

Vibeke Aasheim



275 cm



Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

Sak 6. Generalforsamling 25/4-2012.

Andelseier i Kantarellveien 56 søker om å få sette inn nytt vindu i front av huset.

Se vedlagte presentasjon.

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner tiltaket.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner innsetting av vindu i Kantarellveien 56 slik det presenteres i søknad fremlagt for generalforsamlingen.

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

Andelseier må avklare om tiltaket betinger kommunal godkjenning.

Dersom tiltaket betinger kommunal godkjenning må andelseier søke slik godkjenning.

Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier.

Kopi av eventuell kommunal godkjenning må forelegges borettslagets styre.

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2014.“

Slettaelva Borettslag

v/ styret

her

Ønsker med dette å søke om tillatelse til å sette inn et " halvt" vindusfag til , på kjøkkenet.

Slik det er i dag, er det et smalt vindu mot innkjørselen og et som er litt breder ut mot gata, vinduet er i hjørnet nord/øst.

Jeg ønsker å sette inn et halvt vindusfag i tillegg, mot gata, slik at det blir et helt vindusfag der. Se vedlagte tegning.

Jeg skal sørge for å ha en kyndig snekkertil å gjøre dette, og kostnadene skal jeg selvfølgelig betale selv.

Håper på en positiv behandling.

Med vennlig hilsen


Edel Hansen

Kantarellvn. 56

Slettaelva 17.03.12



Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

Sak 7. Generalforsamling 25/4-2012.

Andelseier i Kantarellveien 49 søker om å få flytte kjøkken.
Se vedlagte søknad..

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner tiltaket.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner flytting av kjøkken i Kantarellveien 49 slik det presenteres i søknad fremlagt for generalforsamlingen.

Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent"

*Andelseier må avklare om tiltaket betinger kommunal godkjenning.
Dersom tiltaket betinger kommunal godkjenning må andelseier søke slik godkjenning.*

*Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier.
Kopi av eventuell kommunal godkjenning må forelegges borettslagets styre.*

Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2014."

**Til
Styret i Slettaelva borettslag**

SØKNAD OM FLYTTING AV KJØKKEN I KANTARELLVEIEN 49

Viser til reglement for Slettaelva borettslag som omhandler bygningsmessige endringer. Her fremgår det at andelshaver må ha godkjenning hos borettslagets generalforsamling når det gjelder flytting av kjøkken.

I Kantarellveien 49 er kjøkkenet plassert i underetasjen, som for øvrig består av 2 soverom, bad og inngangsparti. 1.etg. består av stue og bad/vaskerom.

På grunn av behov for et tredje soverom i underetasjen, ønsker vi å flytte kjøkkenet opp i 1.etg (bruke deler av stuen), samt lage et soverom der hvor kjøkkenet er plassert i dag. Både rørlegger og elektriker har vurdert det slik at flyttingen kan gjennomføres relativt uproblematisk. Arbeidet vil bli utført av kvalifisert personell.

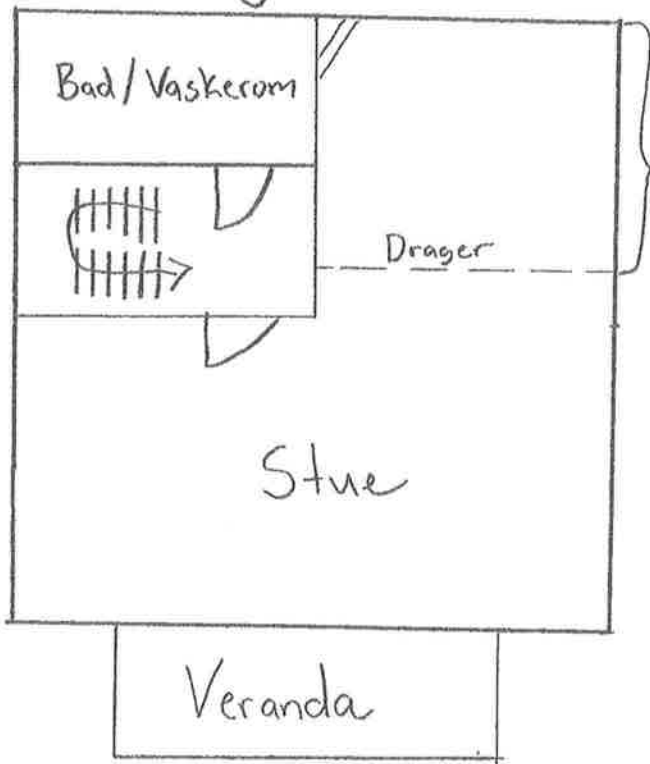
Viser også til at det er flere boenheter som har gjort disse endringene etter at boligen ble tatt i bruk for rundt 24 år siden.

Ved et positivt vedtak håper vi å kunne ha gjennomført flyttingen i løpet av sommeren/høsten 2012.

Mvh

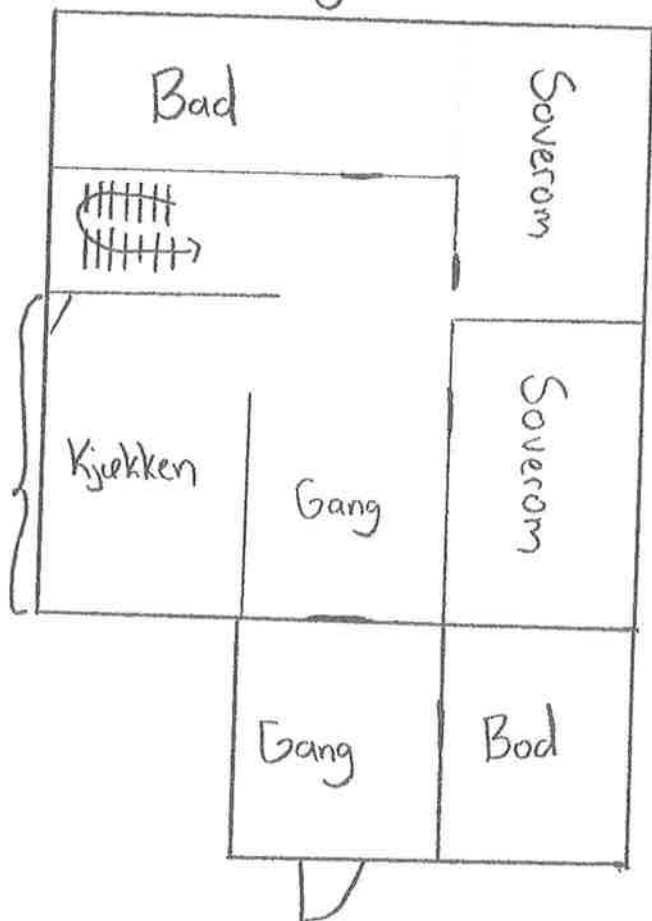

Lars-André Hanssen

1. etg.



Ulytt kjøkken
flyttes hit.

U. etg.



Endres
til soverom

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

Sak 8. Generalforsamling 25/4-2012.

SKADE PÅ PIPER LÅNEOPTAK FOR Å FINANSIERE REHABILITERING

Tromsø Brann og Redning har kontrollert samtlige 75 piper i borettslaget.

Resultat:

62 piper har svært stort skadeomfang og pålegges rehabilitert.

2 piper kan utbedres ved enkle grep.

10 piper innehar ikke synlige feil og/eller mangler.

Tromsø Brann og Redning uttaler: „*Selv om vi ikke kan se synlige skader med sistnevnte skorsteiner er det vår klare faglige anbefaling at også disse rehabiliteres*“.

Videre sier rapporten: „*Adkomst på tak er lik for alle tak hos dere hvor det avdekkes for stor avstand mellom trinnene. Det er her montert annen hvert trinn. Det gjør arbeidsforholdene på tak vanskelig og må derfor utbedres. Videre vil vi vise til pipehattene som er brukt på flere av skorsteinene. Disse er i utgangspunktet ment brukt for skorsteiner hvor det fyres med olje/parafin. Derfor er det vår anbefaling at denne type pipehatter byttes ut eller fjernes. Økt sotmengde kan også komme av dårlig forbrenning på grunn av for lite tilluft inn i boligen. Dette er et resultat av byggeperiode og den byggeskikk som var praksis på denne tiden. Et ildsted krever tilstrekkelig med luft for å ha en riktig forbrenning, når dette ikke er tilfelle blir forbrenningen dårlig og i de fleste tilfeller øker sotmengden i skorstein. Dette kan enkelt løses med tilluft i form av flere ventiler eller lignende.*“

Boligene i borettslaget er opprinnelig godkjent for alternativ oppvarming – elektrisitet og vedfyring. Da er det ikke mulighet for senere å „velge bort“ et alternativ.

Har man pipe, så plikter man å holde denne i forskriftsmessig stand.

Det vises i denne forbindelse til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn.

Det betyr at også piper hvor ildsted idag ikke er montert må være i orden.

Styrets innstilling.:

Samtlige piper (bortsett fra en som allerede er renoverert) rehabiliteres.

Tromsø Brann og Rednings pålegg om å utbedre takstigenes etterfølges.

Pipehatter fjernes. Styret gis fullmakt til å evt. å anskaffe nye.

Utbedringen fullfinansieres med lån begrenset oppad til kr 4.000.000.

Lånet gis sikkerhet etter husbanken men foran borettsinnskuddene.

De som ønsker det gis anledning til kontant å innbetale sin andel innen en frist satt av styret.

De øvrige vil få månedlig tillegg i felleskostnadene i inntil 10 år (alternativt: med ca kr 800 pr måned inntil „pipe-lånet“ er nedbetalt).