

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

http://www.slettabo.no

Bankkonto: 7560 05 26596

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

ONSDAG 17 APRIL 2013 KL 19.30
SLETTAELVA GRENDEHUS

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- a) Status frammøtte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen
- f) Valg av to andelseiere til tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP 2012
Revisors beretning

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. Innkommet sak fra Kantarellveien 47.
Søknad om fasadeendring og flytting av kjøkken. Se vedlegg.

6. Forslag om å gi styret fullmakt til å godkjenne innvendige bygningsmessige endringer som ikke berører forhold til nabo. Se vedlegg.

9. VALG (valgkomiteens innstilling utdeles separat)

- 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 1/4-2013

SLETTAELVA BORETTSLAG


Geir Fenes
Styreleder

NB: Hvis en ikke kan møte på generalforsamlingen, kan en etter lov om borettslag § 7-3 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 stemme for meg på generalforsamlingen i Slettaelva Borettslag onsdag den 17 april 2013

Slettaelva 11/4-2013. Nils Nilsen, Kantarellveien 42

Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅR 2012

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. (4 menn etter juni 2012).

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 25. April 2012 har borettslagets styre bestått av:

	Geir Fenes (styreleder)	2014
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2013
	Lars-Andrè Hanssen	2014
	Meri Isaksson	2013
Varamedlemmer:	Harry A. Haugen	2013
	Siv Nordmo	2013
Valgkomité:	Anders Aasheim	2013
	Merete Jessen	2013

Harry A. Haugen har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer siden Juni 2012 da Meri Isaksson flyttet fra borettslaget.

III. Styrets arbeid:

A. Møtevirksomhet.

Styret har i 2012 avholdt 11 styremøter hvor i alt 86 protokollerte saker har vært behandlet. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

B. Reparasjon/vedlikehold

I 2012 er det ikke skiftet panel på noen boliger. I henhold til vedlikeholdsplan er det planlagt utbedring av panel i 2014.

I 2012 har vært utført reparasjoner av en rekke lekkasjer på «flat-tak» over inngangsparti. Det er gledelig at ingen lekkasjer er rapportert siden våren 2012.

Det er foretatt oppretting av vindfang i en leilighet som alene kostet oss kr 150.000. Det er skiftet vinduer med lekkasjer og defekter samt utskifting av veranda-/terassedører, råteskader etc. Kostnadene med nødvendig vedlikehold i 2012 har vært betydelig høyere enn budsjettert. Budsjett for vedlikehold er oppjustert fra 350.000 i 2012 til 700.000 i 2013

Tromsø Brann og redning gjennomførte kontroll av samtlige piper i borettslaget i Mars 2012. Det ble funnet feil på 64 av til sammen 74 piper. Tromsø Brann og Redning påla utbedring av pipeløp og takstiger. Etter anbudsinnhenting valgte vi Nordland Mur og Pipeservice til utbedring av pipene og blikkenslager H. Mikkelsen til å utbedre takstigene.

Prosjektet hadde en total kostnadsramme på kr 1.625.000 – fordelt med kr 22.700 for 4 roms, kr 20.150 for 3-roms og kr 16.600 for to-roms, og ble finansiert med kontantinnskudd eller økt husleie over 4 år fra andelseierne. 33 andelseiere kontantinnbetalte til sammen kr 712.950. 41 andelseiere valgte økt husleie over 4 år.

Prosjektet ble problemfritt gjennomført i Juli og August.

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 jevnlig infoskriv "beboerinfo".

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

IV. Borettslagets drift

A. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord.
Borettslagets revisor har vært Ernst & Young.
Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført tjenestene tilfredsstillende.

B. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko for kr 215.237.000,- i If Skadeforsikring.

I 2012 hadde borettslaget to 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 3 leiligheter i 2012.

En to-roms, pris kr 1 390 000
To 4- roms, priser kr 1.900.000 og kr 2.420.000

Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

D. Økonomi

Borettslagets disponible midler øker med kr 577.220 i 2012.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 2 250 520 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.

Tidligere omtalte «tilleggs lån» vil være nedbetalt 1/1-2013, dette berører 55 andelseiere.
Borettslaget rentesikret lånene i Statens Husbank med å inngå fastrenteavtale gjeldende i 5 år fra 1/9-2012 med rekordlave 1.891%.
Det øvrige lån – som dekker 41 andelseieres andel av «pipe-prosjektet» er i DnB Bank ASA, har rente pr 1/1-2013 var 2,95%.

Budsjett 2013.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2013.

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.

Fra 2012 til 2013: ingen økning

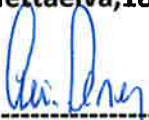
Budsjett for 2013 er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 3 030 492, og en forventet økningi de disponible midler på kr 892 938.

I henhold til tidligere planer skal disponible midler – ut over nødvendig likviditet – brukes til framtidig vedlikehold (utskifting av panel og vinduer).

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

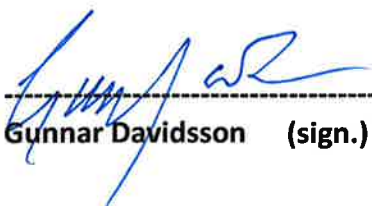
Slettaelva,18/2-2013



Geir Fenes (sign.)
styreleder



Lars-Andrè Hanssen (sign.)



Gunnar Davidsson (sign.)



Harry A. Haugen (sign.)

Slettaelva Borettslag

ÅRSREGNSKAP 2012

Trygt å bo. Godt å leve



Regnskapet er utarbeidet av Boligbyggelaget Nord – Autorisert regnskapsfører – Medlem av NARF

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156,
9291 Tromsø
Besøksadresse:
Nerstranda senter, 4. etg

Avdeling Harstad
Postboks 95,
9481 Harstad
Besøksadresse:
Magnus gate 1

Tromsø + 47 77 60 32 00
Harstad + 47 77 01 84 60
post@bonord.no
www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva



	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 234 561	6 233 433	6 233 436	5 952 966
Refusjon forsikring		122 159	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	748 635	34 556	35 000	35 000
Sum inntekter		7 105 355	6 267 989	6 268 436	5 987 966
Kostnader					
Personalutgifter/andre lønnskostnader	3	17 886	12 289	12 230	12 596
Styrehonorar	4	154 800	150 000	154 800	159 445
Revisjonshonorar	5	6 018	6 986	7 335	6 312
Forretningsførerhonorar		120 840	117 092	120 836	120 840
Konsulenttjenester		5 299	7 150	2 000	4 500
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Drift og vedlikehold	6	2 272 455	619 725	350 000	700 000
Forsikringskader		134 159	0	0	0
Snøbrøyting		162 079	159 750	164 000	175 500
Kabel tv		280 826	278 539	287 100	281 250
Forsikring		267 177	289 355	304 108	288 312
Kommunale avgifter	7	960 850	950 440	966 815	961 445
Andre driftsutgifter	8	26 074	18 868	41 000	34 500
Sum kostnader		4 430 962	2 632 694	2 432 724	2 767 200
Driftsresultat		2 674 392	3 635 295	3 835 712	3 220 766
Finansinntekter / finanskostnader					
Renteinntekter	9	59 484	41 352	32 900	56 000
Rentekostnader	10	347 683	477 174	392 032	246 274
Resultat finansinntekter / kostnader		-288 200	-435 822	-359 132	-190 274
Årets resultat		2 386 193	3 199 473	3 476 580	3 030 492
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		2 386 193	3 199 473	0	0
Sum disponeringer		2 386 193	3 199 473	0	0
Disponible midler pr. 01.01		1 673 300	959 141	1 673 300	2 250 520
Periodens resultat		2 386 193	3 199 473	3 476 580	3 030 492
Avdrag på lån	17	-3 308 973	-2 485 314	-2 557 569	-2 137 554
Opptak av lån	17	1 500 000	0	0	0
Endring i disponible midler		577 220	714 159	919 011	892 938
Sum disponible midler		2 250 520	1 673 300	2 592 311	3 143 458

Balanse desember 2012 Slettaelva Borettslag

	Note	2012	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
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
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 790	35 503
Forskuddsfakturerte kostnader	14	564 008	286 076
Kundefordringer		964	884
Andre fordringer	13	2 082	2 082
Sum fordringer		600 844	324 546
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 694 847	3 123 231
Innestående på skattetrekkkonto		451	267
Sum bankinnskudd og kontanter		3 695 298	3 123 497
Sum omløpsmidler		4 296 141	3 448 043
SUM EIENDELER		79 340 141	78 492 043

Balanse desember 2012 Slettaelva Borettslag

	Note	2012	2011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		29 283 007	26 083 534
Årets endringer i egenkapital		2 386 193	3 199 473
Sum egenkapital		31 676 700	29 290 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16, 17	12 712 820	14 521 793
Borettsinnskudd	15, 16	32 905 000	32 905 000
Sum langsiktig gjeld		45 617 820	47 426 793
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 243	16
Leverandørgjeld		567 587	286 813
Skyldig off. myndigheter		515	440
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		515	0
Påløpne renter		132 017	230 563
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	17	1 337 716	1 249 662
Annen kortsiktig gjeld		0	7 249
Forskudd fra kunder		30	0
Sum kortsiktig gjeld		2 045 622	1 774 743
Sum gjeld		47 663 442	49 201 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 340 141	78 492 043
Pantestfielser	16	75 044 000	75 044 000

Tromsø 31.12.12

Tromsø BBL

Sted: Tromsø, dato: 18/2. 2013



 Geir Fenes
 Styreleder



 Gunnar Davidsson
 Nestleder



 Lars-Andre Hanssen
 Styremedlem

FOR: 

 Meri Johanna Isaksson
 Styremedlem
 HARRY A. HAUGEN
 VARAMEDELEM

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Felleskostnader	5 653 092	5 653 089	5 653 092	5 653 092
Tilleggs lån	580 344	580 344	580 344	0
Kapitalutgifter	0	0	0	299 874
Diverse inntekter	1 125	0	0	0
Sum	6 234 561	6 233 433	6 233 436	5 952 966

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Brøyterefusjon	35 685	34 556	35 000	35 000
Andre inntekter	712 950	0	0	0
Sum	748 635	34 556	35 000	35 000

Andre inntekter er ekstraordinær innkreving fra de andelseierne som ønsket det ifbm. piperehabilitering

Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Ordinær lønn vikar	4 290	0	0	0
Påløpte feriepenger	515	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	13 081	12 289	12 230	12 596
Sum	17 886	12 289	12 230	12 596

Borettslaget har ingen fast ansatte.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Styrehonorar	154 800	150 000	154 800	159 445
Sum	154 800	150 000	154 800	159 445

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Revisjon	6 018	6 986	7 335	6 312
Sum	6 018	6 986	7 335	6 312

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulent tjenester inkl. mva.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Reparasjon og vedlikehold	691 997	410 543	350 000	700 000
Vedlikehold bygg	14 652	193 418	0	0
Vvs	0	3 779	0	0
Utvendig anlegg	0	2 699	0	0
Fyringsanlegg	1 563 309	0	0	0
Brannsikring	0	9 287	0	0
Malingsarbeid	2 498	0	0	0
Sum	2 272 455	619 725	350 000	700 000

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

Note 7 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Eiendomsskatt	204 649	204 649	204 650	204 648
Vann avløp	404 947	398 179	414 834	404 946
Renovasjonsavgift	323 481	323 401	323 061	324 078
Andre kommunale avgifter	27 773	24 210	24 270	27 773
Sum	960 850	950 440	966 815	961 445

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Lokalleie	1 200	0	1 000	1 200
Andre leiekostnader	960	0	0	0
Kontorrekvisita/kopiering	1 190	1 783	2 300	2 000
Kurs, reiser, møter	231	947	4 000	600
Telekommunikasjon	3 745	3 227	2 300	3 800
Internett	7 914	6 789	12 000	12 100
Porto	0	551	400	0
Bank og kortgebyr	1 504	0	0	0
Velferd	5 060	5 571	9 000	9 000
Andre driftskostnader	4 271	0	10 000	5 800
Sum	26 074	18 868	41 000	34 500

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Renteinntekter bank	56 000	41 136	32 500	54 000
Renteinntekter fra beboere	3 484	216	400	2 000
Sum	59 484	41 352	32 900	56 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Renter leverandørgjeld	16	420	0	0
Pantegjeldsrenter	347 667	475 381	390 832	244 774
Andre rentekostnader	0	1 374	1 200	1 500
Sum	347 683	477 174	392 032	246 274

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 2012:

	Gj.snittlig omsetningsverdi
1 stk. 2-roms leilighet	1 390 000
3 stk. 4-roms leilighet	2 216 667

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 2013	2 082
Sum andre fordringer	2 082

Note 14 - Forskuddsfakturerte kostnader

Canal Digital, 2013	278 651
If Skadeforsikring, 2013	285 357
Sum forskuddsfakturerte kostnader	564 008

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. 45.617.820. sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12. en bokført verdi på kr. 75.044.000.

Note 17 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DnB Bank ASA
Formål:					Pioperehabiliterir
Lånenummer:	169310547	169310315	169310414	167025592	12124030607
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1989	1988	1989	1993	2012
Rentesats:	1.891 %	1.891 %	1.891 %	1.99 %	2.95 %
Betingelser:	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Flytende rente	Flytende rente p.t.
Beregnet innfridd:	01.01.2020	01.07.2018	01.01.2019	01.01.2013	10.09.2016
Opprinnelig lånebeløp:	2 287 261	8 718 583	16 843 994	6 472 459	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 295 196	4 454 216	8 935 812	1 086 231	0
Avdrag i perioden:	136 397	582 532	1 082 620	718 924	700 446
Opptak i perioden:	0	0	0	0	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	1 158 799	3 871 684	7 853 192	367 307	799 554

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124030607	31	20 370	631 470
	6	18 082	108 492
	4	14 896	59 584
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167025592	39	6 658	259 662
	9	5 504	49 536
	1	4 614	4 614
	6	4 512	27 072
	1	3 461	3 461
	1	3 182	3 182
	14	1 138	15 932
	3	1 009	3 027
	1	833	833
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310315	55	54 037	2 972 035
	13	47 923	622 999
	7	39 523	276 661
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310414	55	109 607	6 028 385
	13	97 205	1 263 665
	7	80 167	561 169
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310547	55	16 173	889 515
	13	14 343	186 459
	7	11 829	82 803

Til generalforsamlingen i
Slettaelva Borettslag

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Roald Amundsens plass 1, 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 2012, 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 regnskapsskikk 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 regnskapsestimaterne 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 2012 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.

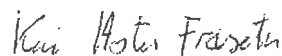
Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

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 bokføringskikk i Norge.

Tromsø, 7. mars 2013
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 17/4-2013.

Andelseier i Kantarellveien 47 søker om fasadeendring og å få flytte kjøkken.
Se vedlagte søknad.

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner tiltaket.

Forslag til vedtak:

„Slettaelva Borettslag godkjenner fasadeendring og flytting av kjøkken i Kantarellveien 47 slik det presenteres i søknader fremlagt for generalforsamlingen. De nye vindusflatene må tilpasses (være tilsvarende størrelse som) eksisterende vindu i boligen.

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, 28.02.2013

Til
Styret i Slettaelva Borettslag

SØKNAD OM FASADEENDRING KANTARELLVEIEN 47

Viser til reglement for Slettaelva borettslag der det fremgår at andelseier skal sende søknad ved ønske om bygningsmessige endringer.

Vi ønsker å sette inn nye vindusflater i sørøstvendt røstvegg i leilighetens andre etasje, se vedlagte skisser. Løsningen vi har valgt tar utgangspunkt i eksisterende vindusflater på samme vegg i tredje etasje. Som det fremgår av skisser, plasseres 3 vindusflater i bredd. Vindusflatene plasseres i flukt med eksisterende vindu i tredje etasje. Plassering i vegg og vindusflatenes enkeltvis og samlede størrelse, er et resultat av hensyn til arkitektur, utsyn/innsyn og hensyn til nærmeste nabo i K45, Eva Riiser. Arbeidet vil bli utført i løpet av vår/forsommer 2013 av kvalifiserte fagfolk.

Nabo i K45, Eva Riiser, har sett vedlagte skisser og er positiv til vår søknad. Vi vil avklare eventuelt behov for kommunal godkjenning før søknaden behandles i generalforsamlingen.

Mvh

Ørjan Normann Jacobsen - 92024341
Inger Lise Sørboe - 97094157

Vedlegg:
Fasade k47S.jpg
Fasade k47SØ.jpg



Slettaelva, 03.01.2013

Til
Styret i Slettaelva Borettslag

SØKNAD OM FLYTTING AV KJØKKEN I KANTARELLVEIEN 47

Viser til reglement for Slettaelva borettslag der det fremgår at andelseier skal sende søknad ved ønske om bygningsmessige endringer. Herunder flytting av kjøkken.

Vi ønsker å flytte kjøkkenet fra sørvestre hjørne av andre etasje til nordøstre hjørne i samme etasje (Se vedlagt skisse).

Som det fremgår av vedlegg flyttes kjøkkenet til vegg mot vaskerom der det allerede ligger vann og avløp. Etablering av nye el-kurser vil ikke være nødvendig da kjøkkenet flyttes innen samme etasje. Endringen vil med dette kunne gjennomføres uten store byggetekniske utfordringer. Arbeidet vil bli utført av kvalifiserte fagfolk.

Status pr dato på vårt kjøkken-prosjekt er at kjøkkenet allerede er kjøpt. Vi fikk et godt tilbud på et komplett kjøkken der vi måtte bestemme oss raskt om vi skulle få tilslaget. Videre er vi nødt til å hente kjøkkenet innen 14. januar 2013. Vi ønsker derfor å komme i gang med arbeidet så snart som mulig.

Vi ønsker å unngå eventuell lagring eller midlertidig montering etter demontering av gammelt kjøkken, og ber derfor om behandling i ekstraordinær generalforsamling dersom det skulle være mulig og nødvendig.

Vi håper på raskt og positivt svar.

Mvh

Ørjan Normann Jacobsen - 92024341
Inger Lise Sørbøe - 97094157



Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

Sak 6. Generalforsamling 17/4-2013.

Endring av reglement for bygningsmessige endringer.

Reglementet for borettslaget har vært uendret siden 2005. Det har i de senere år vært framlagt for generalforsamlingen søknader om innvendige endringer, slik som flytting av bad og kjøkken. Disse har uten unntak vært innvilget. Ofte oppleves det problematisk og måtte vente på generalforsamling for å kunne få slike godkjenninger. Styret foreslår derfor at generalforsamlingen gir borettslagets styre fullmakt til å godkjenne bygningsmessige endringer som ikke berører forhold til nabo.

Følgende to avsnitt foreslås endet i borettslagets reglement:
(alle borettslagets vedtekter og reglementet ligger på slettabo.no).

Definisjoner

Krav om generalforsamlingens godkjenning gjelder alle tiltak som innebærer ombygging, på-bygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, Jfr. lov om borettslag. Typiske tiltak (listen er ikke fullstendig) som ikke kan gjennomføres uten general-forsamlingens godkjenning er; flytting av kjøkken eller bad, isetting av nye vindu/takvindu, utvidelse av yttervegg, fjerning, flytting eller igjenkledning av trapp, alle former for tilbygg og arker og gjenbygging av carport. Uteboder over 5 m² og platter større enn 15 m². Er det tvil om tiltaket er godkjenningsspliktig, må det tas kontakt med styret for avklaring.

Enkle tiltak som kan søkes godkjent av borettslagsstyret

Flaggstenger (unntatt balkongflagg), antenner, parabolantenn, skilt, klestørke-stativ, varmepumper, vifter og lignende kan bare settes opp etter skriftlig godkjenning av styret. Uteboder, lekehus, "dukkestuer", og lignende inntil 5 m² og platter inntil 15 m² avgjøres av boretts-lagets styre. Tilsvarende gjelder fastmonterte griller, platter og lignende bygnings-arrangementer for øvrig. Fordi det (pr. februar 2005) gjenstår kun 5 – 6 loft (av 55) som fortsatt ikke er innredet, har styret generalforsamlingens fullmakt til å behandle eventuelle søknader om innredning av de gjenstående loft. Andelseier må dekke kommunale behandlingsgebyrer.

I henhold til generalforsamlingsvedtak i 2013 kan styret godkjenne innvendige tiltak som ikke berører naboer eller bygningens konstruksjon, slike som eksempelvis flytting av bad eller kjøkken, fjerning, flytting eller gjenkledning av trapp så lenge ikke slike endringer tilrettelegger for bruksendring av boligen i form av flere boenheter.

**FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG
ANDERS AASHEIM OG MERETE JESSEN
1. APRIL 2013**

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2013
I SLETTAELVA BORETTSLAG**

Valgkomiteen sendte ut informasjon til andelseierne 1. mars hvor vi ba om forslag til kandidater ved valget. Vi ba også om tilbakemeldinger på styrets arbeid siste år.

Det kom ingen respons fra andelseierne.

Vi i valgkomiteen mener at borettslaget vårt har vært drevet godt gjennom flere år. Derfor er det positivt om vi kan beholde styremedlemmer som har lang erfaring. Samtidig er det nødvendig med noe utskifting. Denne gangen var det sterkt ønskelig å få en kvinne inn i styret.

PÅ VALG:

To styremedlemmer, velges for to år.

Forslag:

Gunnar Davidsson (gjenvalg)
Rita Johannessen

To varamedlemmer til styret, velges for ett år:

Forslag:

Harry Haugen
Siv Nordmo

To medlemmer i valgkomiteen, velges for ett år:

Forslag:

Anders Aasheim
Merete Jessen

IKKE PÅ VALG:

Styreleder, sitter et år til:

Geir Fenes

Styremedlem, sitter et år til:

Lars-Andre Hanssen

For valgkomiteen
Anders Aasheim (s)
Merete Jessen (s)