

Follotun Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00

Sted: Lande Bo, Møterom 2

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

08.04.2025

Hilsen styret i Follotun Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Arne Laudal
Styremedlem, Aina Torskenes
Styremedlem, Kari Holtgaard
Varamedlem, Natalie Mørch Pettersen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Arne Laudal er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Arne Laudal (gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Aina Torskenæs er på valg.

Styrets innstilling: Aina Torskenæs (gjenvalg)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Natalie Mørch Pettersen er på valg.

Styrets innstilling: Natalie Mørch Pettersen (gjenvalg)

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har i perioden bestått av: Tor Erik Johansen og Sigbrit Gjertsen

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Follotun Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Follotun Borettslag for 2024

Follotun Borettslag, org.nr. 948898357 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Follotun Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 18 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Arne Laudal, Valgt fra 09.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari Holtgaard, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Aina Torskenes, Valgt fra 09.05.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Natalie Mørch Pettersen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

April:

Ventilasjonsanleggene våre: Halvårlig filterbytte ble utført.

November:

Ventilasjonsanleggene våre: Den årlige servicen samt det halvårige filter-byttet ble utført.

Fyringsanleggene våre:

Sarpsborg brann- og feiervesen gjennomførte tilsyn og feiing der dette var nødvendig. Det var intet å bemerke til anleggene.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

TV/Bredbånd: Nye Rutere er installert. Et nytt tilbud fra Telenor ble akseptert. Noe som medførte en besparelse for den enkelte beboer på kr 20,- per mnd.

Vår- og Høst-dugnad ble gjennomført på vanlig måte. Beboernes deltagelse var meget tilfredsstillende.

Snømåkingen ble i år, som i fjor, foretatt av noen av beboerne. Basert på den snømengden som kom, har dette fungert tilfredsstillende.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vasking og maling av bygningsmassen:

To tilbud er innhentet. Et fra Malermester Pål-André Eriksen og et fra Gunnar Magnussen

Fasadevedlikehold.

Tilbudene ble behandlet på styremøtet avholdt den 13. Feb.

Tilbudet fra Gunnar Magnussen Fasadevedlikehold ble akseptert av styreleder og styremedlemmene.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap for Follotun Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		738 264	671 832	738 300	900 100
Innkrevde kostnader finans		601 152	531 312	601 100	598 300
Innkrevde kostnader garasjer		24 000	24 000	24 000	24 000
Sum inntekter		1 363 416	1 227 144	1 363 400	1 522 400
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	24 058	5 029	5 000	10 000
Styrehonorar	2	55 000	52 500	55 100	50 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		11 058	8 110	8 500	8 400
Revisjonshonorar	3	4 000	3 875	4 100	4 200
Forretningsførerhonorar		62 305	61 182	62 400	64 900
Drift og vedlikehold	4	96 273	85 325	56 000	94 700
TV/bredbånd		119 338	110 811	117 500	124 100
Forsikringer		81 677	71 045	79 600	90 900
Kommunale avgifter		280 507	189 299	246 500	316 700
Eiendomsskatt		96 849	96 850	96 900	96 900
Kostnader strøm, energi		15 410	14 383	12 000	17 000
Andre driftskostnader	5	15 951	27 034	18 700	16 300
Sum kostnader		862 426	725 443	762 300	894 100
Driftsresultat		500 990	501 701	601 100	628 300
Finansnetto					
Renteinntekter		39 237	34 145	0	0
Rentekostnader		444 599	372 196	449 400	436 600
Sum finansielle poster		-405 361	-338 051	-449 400	-436 600
Resultat		95 629	163 650	151 700	191 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		95 629	163 650	0	0

Balance for Follotun Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	10 356 000	10 356 000
Garasjer / carporter	7, 11	423 871	423 871
Sum anleggsmidler		10 779 871	10 779 871
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	123 538	126 788
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		853 024	905 294
Konto for skattetrekk-bundne midler		5	5
Sum omløpsmidler		976 568	1 032 087
SUM EIENDELER		11 756 439	11 811 959

Balance for Follotun Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		-437 679	-533 308
Sum egenkapital	9, 10	-435 879	-531 508
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 720 539	7 873 222
Borettsinnskudd	12	4 466 000	4 466 000
Sum langsiktig gjeld		12 186 539	12 339 222
Kortsiktig gjeld			
Skyldig off. myndigheter		417	89
Påløpte renter		2 405	3 527
Annen kortsiktig gjeld	13	2 958	629
Sum kortsiktig gjeld		5 779	4 245
Sum gjeld		12 192 318	12 343 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 756 439	11 811 959

Follotun Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arne Laudal
Styreleder

Kari Holtgaard
Styremedlem

Aina Torskenes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 027 843	1 029 083
Endring disponible midler		
Årets resultat	95 629	163 650
Avdrag lån	-152 683	-164 890
Årets endring av disponible midler	-57 054	-1 240
Disponible midler	970 788	1 027 843
Omløpsmidler	976 568	1 032 087
Kortsiktig gjeld	-5 779	-4 245
Disponible midler	970 788	1 027 843

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	21 100	4 400
5092 Feriepenger	2 958	629
Sum	24 058	5 029

Borettslaget har utbetalt lønn for snømåking og div. arbeid på uteområde. Borettslaget har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).
Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	64 003	49 523
6603 Vedlikehold uteområde	32 270	35 802
Sum	96 273	85 325

Vedlikehold omfatter serviceavtale ventilasjon + diverse reparasjoner, gressklipping, samt innkjøp av blomster, jord, bensin til snøfreser m.m....

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	489	628
6550 Driftsmateriell	2 751	1 449
6560 Rekvizita	0	70
6725 Juridisk rådgivning	0	11 688
6800 Kontorrekvisita	1 119	0
6860 Kurs og konferanser	1 700	3 900
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 345	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 363	1 344
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 175	2 175
7770 Bank og kortgebyr	1 612	1 612
7771 Diverse purregebyr og renter	-18	-53
7790 Andre driftskostnader	3 414	4 222
Sum	15 951	27 034

Konto 7790: Bårebukett, mat, drikke og kake til dugnad, gløgg og pepperkaker til julelystenning, blomster til 50, 60 og 70-årsdager, samt tømming ved Gatedalen.

Note 6 - Bygninger

Kostpris bygninger anskaffet 1987	10 296 000
Kostpris bod anskaffet 2007	60 000

Bokført verdi 31.12	10 356 000
----------------------------	-------------------

Tomt har Gnr. 1 Bnr. 1025 og 1931. Kjøpt i 1987 og inngår i kostpris bygninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1989	423 871
---------------	---------

Bokført verdi 31.12	423 871
----------------------------	----------------

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	123 538	126 788
Sum	123 538	126 788

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-531 508	-695 158
Årets resultat	95 629	163 650
Egenkapital 31.12.	-435 879	-531 508

Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136923771
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 873 222
Avdrag i perioden:	152 683
Lånesaldo 31.12:	7 720 539

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	439 605	2 637 630
	10	426 682	4 266 820
	2	408 044	816 088

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1987 kr 4 466 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	2 958	629
Sum	2 958	629

Resultat og balanse med noter for Follotun Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Follotun Borettslag

Styreleder	Arne Laudal (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kari Holtgaard (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Aina Torskenes (sign.)	20.03.2025



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Follotun Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Follotun Borettslag som viser et overskudd på kr 95 629. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.





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 utilsiktede 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 21. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor