



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 851 371 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAPELLFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 266 980	2 275 184
Sum inntekter		2 266 980	2 275 184
Kostnader			
Lønnskostnad		148 272	166 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 268	2 268
Annen driftskostnad		1 335 980	1 671 040
Sum kostnader		1 486 519	1 839 682
Driftsresultat		780 461	435 502
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 680	10 866
Sum finansinntekter		3 680	10 866
Annen finanskostnad		247 080	313 924
Sum finanskostnader		247 080	313 924
Netto finans		-243 400	-303 058
Ordinært resultat før skattekostnad		537 061	132 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		537 061	132 444
Årsresultat		537 061	132 444
Totalresultat		537 061	132 444
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		537 061	132 444
Sum overføringer og disponeringer		537 061	132 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 736 000	20 736 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		179 722	181 990
Sum varige driftsmidler		20 915 722	20 917 990
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 546	25 632
Sum finansielle anleggsmidler		17 546	25 632
Sum anleggsmidler		20 933 268	20 943 622
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 745	165 282
Sum fordringer		58 745	165 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 466	1 306 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 466	1 306 352
Sum omløpsmidler		1 130 212	1 471 634
SUM EIENDELER		22 063 480	22 415 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 693 264	5 156 204
Sum opptjent egenkapital		5 693 264	5 156 204
Sum egenkapital		5 696 864	5 159 804
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 331 156	11 037 664
Øvrig langsiktig gjeld		5 667 400	5 667 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 998 556	16 705 064
Sum langsiktig gjeld		15 998 556	16 705 064
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		359 345	360 615
Leverandørgjeld		9 015	186 602
Skyldige offentlige avgifter			1 177
Annen kortsiktig gjeld		-301	1 995
Sum kortsiktig gjeld		368 059	550 388
Sum gjeld		16 366 615	17 255 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 063 480	22 415 256



Generalforsamling 2021

Kapellfjellet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 21. april 2021







Til andelseierne i Kapellfjellet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 13. april 2021
Årsmøtet vil gjennomføres DIGITALT med analoge stemmeskjema for de som ikke har gitt digitalt samtykke.

Grunnet dagens smittesituasjon har styret vedtatt at gjennomføringen skal foregå på Vibbo.no.

De av dere som ikke har gitt digitalt samtykke kan bruke de siste sidene av innkallingen til å avgi deres stemme.

Det er kun én stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 13.04.2021 kl 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Skjemaet leveres til styrets postkasse (fellesboden) innen den 21. april klokken 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.
- MERK! Kun lovfestede saker tas opp på generalforsamlingen. Innkommende saker vil tas opp på ekstraordinær generalforsamling når smittesituasjonen avtar.

Stemmeskjema ligger vedlagt.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kapellfjellet Borettslag. Avstemningen åpner 13. april kl. 12:00 og lukker 21. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3593>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Valg av tillitsvalgte
6. Øvrige verv

Med vennlig hilsen,

Styret i Kapellfjellet Borettslag

Jan-Erik Amundsen

Cecilia Berg

Grethe Sandersen

Margrethe Solli



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Olga Margaret Nordengen og Erik Brenna foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Olga Margaret Nordengen og Erik Brenna er valgt som protokollvitner.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2020 med sign rev ber.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan-Erik Amundsen	Bjørnstadveien 45A
Styremedlem	Cecilia Berg	Tore Segelckes Vei 16 B
Styremedlem	Grethe Sandersen	Tore Segelckes Vei 12A
Styremedlem	Margrethe Solli	Tore Segelckes Vei 10A
Varamedlem	Erik Brenna	Georg Løkkebergs Vei 11 B
Varamedlem	Viktoria Lyshol Grebstad	Tore Segelckes Vei 11 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cecilia Berg Tore Segelckes Vei 16 B

Varadelegert

Valgkomiteen

Cecilia Berg Tore Segelckes Vei 16 B
Thomas Hoel Funk Tore Segelckes Vei 11 A
Olga Margaret Nordengen Georg Løkkebergs Vei 13 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Kapellfjellet Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Kapellfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 851371222, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Georg Løkkebergs Vei 11A-B
13A-B, 15A-B, 17A-B, 19A-B
21A-B

Tore Segelckes Vei 7A-B,
8A-B, 9A-B, 10A-B, 11A-B,
12A-B, 13A-B, 14A-B,
15A-B, 16A-B, 17A-B, 18A-B

Gårds- og bruksnummer :

208 1397 1404 1405

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Kapellfjellet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 10 styremøter og behandlet 49 saker i perioden fra januar 2020 til desember 2020. Det har vært et krevende år grunnet pandemien, som igjen har gjort det vanskelig å treffes til styremøter. Men vi har klart å gjennomføre møter ved hjelp av telefonkonferanser og «teams» møter.

Noen av oppgavene som er blitt utført i 2020 er:

- Kirkens bymisjon har i 2 omganger ryddet på nedsiden av husene.
- Vi har engasjert en snekker / altnuligmann for diverse små oppdrag, bl.a. byttet boddør, fikset utgangsdører, endret tak over utgangsdør og spyling av takrenner mm.
- Vi har fått rettet opp ødelagt bordbekledning på en bod og på en vegg.
- Vi har fått plantet nye busker til erstatning for de som ble fjernet i 2019.
- Vi har byttet noen vifter og viftemotorer.
- Vi har byttet topphatt og beslag på en pipe
- Vi har foretatt nye radonmålinger.
- Vi har kjøpt 2 stk parkbenker
- Vi har fått rettet opp noen kantstein som var blitt skjeve.
- Vi har satt i gang drenering utenfor Georg Løkkebergsvei 11B. Arbeidet har pågått ut i 2021.
- Det er gjennomført årskontroll av brannvarslingssystemet vårt.
- Vi har kjøpt terrasserenser, kantklipper og hekksakser. Disse står i fellesboden
- Vi har arbeidet med økonomi. Hvordan skal vi klare diverse utbedringer uten å øke fellesutgiftene, og hvordan finansiere fremtidige utbedring av bygningsmassen.
- Vi søkte Fredrikstad kommune om endret adkomstvei til borettslaget fra Lahellemoveien og inn i Tore Segelckesvei



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.266.980, noe under budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.486.519.

Dette er kr 277.519 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere forbruk på Drift og vedlikehold og Øvrige driftskostnader.

Arbeidene har bestått av bla takoverbygg, nye trapper og rekkverk, samt betydelig oppgradering av uteområdet.

Resultat

Årets resultat på kr 537.061 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 762.153 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Fredrikstad kommune varslet en endring i beregning av eiendomsskatt som skulle tre i kraft fra nyåret.

Dette blir imidlertid ikke avgjort før i desember 2020 etter at budsjettene ble lagt.

Eiendomsskatt er dermed beregnet som de samme som 2020, mens kommunale avgifter i budsjettet 2021 er økt med 3%.

Dette kan vise seg å være litt lite. Mange boligselskaper opplever et kostnadshopp forbundet med kommunale utgifter. Covid og hjemmekontor har gjort at folk er mer hjemme som har ført til økt forbruk og økte kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7.676., en økning på 7.1%

I budsjettet ble det lagt til grunn en økning på 3,5%.

Premieendringen er å lese av nesten alle boligselskaper i Fredrikstad, ettersom forsikringsselskapene valgte å øke premien «flatt» grunnet flommen (og de store skadene og utbetalingene som fulgte) i 2019.

Lån

Kapellfjellet Borettslag har lån i Husbanken, og OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret 2021 gikk opp med 3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kapellfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kapellfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kapellfjellet Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 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.

Sarpsborg, 22. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KAPELLJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 851 371 222, KUNDENR. 3593

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	921 246	1 564 116	921 246	762 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	537 061	132 444	731 600	625 550
Tilbakeføring av avskrivning	13 2 268	2 268	2 300	2 300
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-98 050	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -706 508	-686 568	-699 000	-713 000
Reduksjon langsiktig fordring	8 086	7 036	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-159 093	-642 870	34 900	-85 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	762 153	921 246	956 146	677 002
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 130 212	1 471 634		
Kortsiktig gjeld	-368 059	-550 388		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	762 153	921 246		



KAPELLJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 851 371 222, KUNDENR. 3593

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 266 980	2 266 980	2 275 000	2 275 000
Andre inntekter		0	8 204	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 266 980	2 275 184	2 275 000	2 275 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 272	-36 373	-18 350	-18 350
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	13	-2 268	-2 268	-2 300	-2 300
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 000	-4 150	-4 300
Forretningsførerhonorar		-95 075	-92 040	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-13 721	-16 325	-15 900	-16 500
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 400
Drift og vedlikehold	7	-407 882	-815 341	-170 500	-300 000
Forsikringer		-107 502	-89 154	-94 000	-111 500
Festeavgift		-26 420	-26 420	-26 500	-27 300
Kommunale avgifter	8	-377 276	-362 280	-370 300	-385 500
Energi/fyring		-3 734	-4 649	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 120	-223 037	-230 000	-234 000
Andre driftskostnader	9	-65 926	-30 595	-39 800	-85 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 486 519	-1 839 682	-1 209 000	-1 426 050
DRIFTSRESULTAT		780 461	435 502	1 066 000	848 950
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 680	10 866	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-247 080	-313 924	-338 400	-227 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-243 400	-303 058	-334 400	-223 400
ÅRSRESULTAT		537 061	132 444	731 600	625 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		537 061	132 444		



KAPELLJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 851 371 222, KUNDENR. 3593

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 727 738	20 727 738
Tomt		8 263	8 263
Andre varige driftsmidler	13	179 722	181 990
Langsiktige fordringer	14	17 546	25 632
SUM ANLEGGSMIDLER		20 933 268	20 943 622
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		57 745	164 282
Andre kortsiktige fordringer	15	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		562 638	799 585
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	378
Sparekonto OBOS-banken		508 828	506 389
SUM OMLØPSMIDLER		1 130 212	1 471 634
SUM EIENDELER		22 063 480	22 415 256
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		5 693 264	5 156 204
SUM EGENKAPITAL		5 696 864	5 159 804
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 331 156	11 037 664
Borettsinnskudd	17	5 667 400	5 667 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 998 556	16 705 064
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 015	186 602
Skyldige offentlige avgifter		0	1 177
Påløpte renter		6 932	16 878
Påløpte avdrag		352 413	343 737
Annen kortsiktig gjeld	18	-301	1 995
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 059	550 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 063 480	22 415 256
Pantstillelse	19	31 553 741	31 553 741
Garantiansvar			

Fredrikstad, 18.03.2021
Styret i Kapellfjellet Borettslag

Jan-Erik Amundsen/s
Margrethe Solli/s

Cecilia Berg/s

Grethe Sandersen/s

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 265 780
Leietillegg påbygg	1 200
Avdrag	7 392
Renter	972
Overført langsiktige fordringer (Personlig lån)	-8 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 266 980

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	58
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 272

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 721
SUM KONSULENTHONORAR	-13 721

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-290 377
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 699
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 017
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 789
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-407 882

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-107 462
Kommunale avgifter	-269 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-377 276

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 995
Snørydding	-13 675
Gressklipping	-45 000
Trykksaker	-1 218
Andre kontorkostnader	-1 228
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 926

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 439
Andre renteinntekter	1 110
SUM FINANSINNTEKTER	3 680

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 112
Renter og gebyr på lån i Husbanken (HUS601)	-2 695
Renter og gebyr på lån i Husbanken (HUS602)	-9 214
Renter og gebyr på lån i Husbanken (HUS603)	-8 436
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-225 623
SUM FINANSKOSTNADER	-247 080

17 av 28

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	20 727 738
SUM BYGNINGER	20 727 738

Gnr.208/bnr.1397 M. flere

Tomten er festet av Fredrikstad Kommune fra 1990

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bod		
Kostpris	113 424	
Avskrevet tidligere	-29 484	
Avskrevet i år	-2 268	81 672
Radonbrønner avskrives ikke		
Tilgang 2019	98 050	98 050
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		179 722
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-2 268

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS-banken - personlig lån	17 546
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	17 546

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-1 257 000	
Nedbetalt tidligere	1 076 722	
Nedbetalt i år	71 357	
		-108 921

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-7 400 000	
Nedbetalt tidligere	6 736 293	
Nedbetalt i år	440 923	
		-222 784

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-3 373 000	
Nedbetalt tidligere	2 804 099	
Nedbetalt i år	186 996	
		-381 905

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-9 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-9 600 000

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-115 041	
Nedbetalt tidligere	90 263	
Nedbetalt i år	7 232	
		-17 546

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 331 156****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått



avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken	Første avdrag er 30/09-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2022	
4, 8, 10, 14, 18, 20		900
22		900
3, 7, 9, 13, 17, 19		950
21		950
2, 6, 12, 16, 24		1 000
1, 5, 11, 15, 23, 25		1 050
26, 27, 28, 29, 30, 31		1 050
32, 33, 34, 35, 36		1 050

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990	-5 667 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 667 400

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning personlig lån	301
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	301

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 667 400
Pantelån	10 331 156
Påløpte avdrag	352 413
TOTALT	16 350 969

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 727 738
Tomt	8 263
TOTALT	20 736 000

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er vedlagt (neste side)

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jan-Erik Amundsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Grethe Sandersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Erik Brenna

Line Rostad

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



3593 Kapellfjellet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jan-Erik Amundsen Adresse: Bjørnstadveien 45 A, 1712 Grålum
E-postadresse: Jeamunds@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Cecilia Berg Adresse: Tore Segelckes Vei 16 B
E-postadresse:
Navn: Margrethe Solli Adresse: Tore Segelckes Vei 10A
E-postadresse:

Som styremedlem mer foreslås:

Navn: Grethe Sandersen Adresse: Tore Segelckes Vei 12 A
E-postadresse: grethe.sandersen@visma.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Erik Brenna Adresse: Georg Løkkebergs Vei 13 A
E-postadresse: erik.brenna@gmail.com
2. Navn: Line Rostad Adresse: Tore Segelckes Vei 11 B
E-postadresse: Line_msr@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Cecilia Berg Adresse: Tore Segelckes Vei 16 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som valgkomité foreslås:

Cecilia Berg Tore Segelckes Vei 16 B
Sindre Ringstad Tore Segelckes Vei 9 A
Olga Margaret Nordengen Georg Løkkebergs Vei 13 A

F. Andre utvalg

Dato: 16.02.21. I valgkomiteen for Kapellfjellet Borettslag

Cecilia Berg

Thomas Hoel Funk

Margaret Nordengen



Sak 6

Øvrige verv

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Cecilia Berg

Olga Margaret Nordengen

Sindre Ringstad

Valg av 1 Valg av delegert til OBOS' generalforsamling Velges for 1 år

Cecilia Berg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6661605. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kapellfjellet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Brannvarslingsanlegg	Innstill. av adresserbart brannv.anlegg.
2016 - 2017	Skifte vinduer og balkongdører	
2013 - 2013	Rehabilitering av fasaden	



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.