



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 289 678  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAPPERSTIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 28.02.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950289678

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 216 644	1 216 644
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 216 644</b>	<b>1 216 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 656	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 037	11 037
Annen driftskostnad		980 756	768 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 449</b>	<b>827 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>175 195</b>	<b>388 898</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 383	19 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 383</b>	<b>19 466</b>
Annen finanskostnad		295 801	254 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 801</b>	<b>254 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-272 418</b>	<b>-235 104</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 223	153 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 541 750	10 541 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 511	39 548
Sum varige driftsmidler		10 570 261	10 581 298
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		10 602 846	10 608 998
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 539	27 816
Sum fordringer		28 539	27 816
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		605 694	865 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		605 694	865 328
Sum omløpsmidler		634 233	893 144
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 237 080</b>	<b>11 502 142</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 990 966	3 088 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 990 966</b>	<b>3 088 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 992 766</b>	<b>3 089 990</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 809 906	4 882 436
Øvrig langsiktig gjeld		3 429 053	3 425 217
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 238 959</b>	<b>8 307 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 238 959</b>	<b>8 307 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 604	31 074
Leverandørgjeld		3 750	73 426
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 354</b>	<b>104 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 244 313</b>	<b>8 412 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 237 080</b>	<b>11 502 142</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333991

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 289 678  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAPPERSTIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.03.2025



Organisasjonsnr: 950 289 678  
KAPPERSTIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 216 644	1 216 644
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 216 644</b>	<b>1 216 644</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 656	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 037	11 037
Annen driftskostnad		980 756	768 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 449</b>	<b>827 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>175 195</b>	<b>388 898</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 383	19 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 383</b>	<b>19 466</b>
Annen finanskostnad		295 801	254 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 801</b>	<b>254 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-272 418</b>	<b>-235 104</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 223	153 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>



Organisasjonsnr: 950 289 678  
KAPPERSTIEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		10 541 750	10 541 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		28 511	39 548
Sum varige driftsmidler		10 570 261	10 581 298
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		10 602 846	10 608 998
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		28 539	27 816
Sum fordringer		28 539	27 816
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		605 694	865 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		605 694	865 328
Sum omløpsmidler		634 233	893 144
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 237 080</b>	<b>11 502 142</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 990 966	3 088 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 990 966</b>	<b>3 088 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 992 766</b>	<b>3 089 990</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 809 906	4 882 436
Øvrig langsiktig gjeld	3 429 053	3 425 217
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 238 959</b>	<b>8 307 653</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 238 959</b>	<b>8 307 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 604	31 074
Leverandørgjeld	3 750	73 426
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 354</b>	<b>104 500</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 244 313</b>	<b>8 412 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 237 080</b>	<b>11 502 142</b>



Organisasjonsnr: 950 289 678  
KAPPERSTIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3595

KAPPERSTIEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KAPPERSTIEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

26. februar 2025 kl. 18:00, Kiwanis Waldemar Agers vei 6, 1621 Gressvik.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KAPPERSTIEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Møteleder er Tom Roar Nilsen. Som protokollfører velges Jan Edvin Blomkvist. Valg av protokollvitner foretas på generalforsamlingen blant de fremmøte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 3595 Kapperstien Borettslag - årsrapport 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 46.640

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 46.640, styreleder har egen avtale på deler av beløpet

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

På valg: Tom Roar Nilsen (leder) og Geir Ketil Skjetne Olsen



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Ketil Skjetne Olsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ayla Jeanette Ulvedalen
- Ellen Merethe Brynthe

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Unni Kingsrød

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Ketil Skjetne Olsen



## Styrets årsrapport

### STYRET

Styret har siden ordinær generalforsamling i 6.3.2024 bestått av:

Leder Tom Roar Nilsen Oredalsveien 137 1613 Fredrikstad

Nestleder Unni Kingsrød :Kapperstien 5 1621

Styremedlem Geir Ketil Skjetne Olsen Kapperstien 3 1621 Gressvik

Varamedlem Ellen Merethe Brynthe Kapperstien 3 A 1621 Gressvik

Varamedlem Ayla Jeanette Ulvedalen Kapperstien 7 1621 Gressvik

Delegert OBOS generalforsamling: Unni Kingsrød

Varadelegert OBOS generalforsamling: Geir-Ketil Skjetne Olsen

### STYRETS ARBEID

Styret har brukt tid på å videreføre male prosjekt. Stort sett alt er nå malt.

Det vil males og beises noe på enkelte verandaer i 2025

Alle 4 byggene har nå samme farge. Det vil ikke være behov for å male de på noen år.

Det er også laget spiler under to av trappene på to bygg for å skjule verktøy og søppeldunk.

Gaardservice har reparert diverse små skader i asfalt og kanter på gangstien mellom to bygg. De har også fjernet ugress på helle og tatt vekk noen busker.

Det er bygget om plattning utenfor Ruth for at det skal bli enklere å gå der med rulator.

Det er belastet regnskapet i 2024 med et brannkonsept som ble utarbeidet i 2023. Dette er en del av HMS arbeidet som styret må ha kontroll på. Rambøll har utarbeidet dette.

Det er utført sjekk av radonvifter dette året, det ble oppdaget feil på en av de.

Den vil bli reparert.

I vinter ble det oppdaget løse steiner på gangstien. Gaardsservice ble kontaktet.

Det var et drenerør som hadde røket. Det var et stort hull der, der kunne beboere skade seg om de tråkket ned i hullet.. Det har fikset dette problemet.

Det er gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr.

Det var en leilighet de ikke kom inn i. Den tas når de kommer tilbake og bytter ut det de fant av defekt utstyr.

Dette skjer i mars 2025. Info sendes ut når dette skjer.

Før sommeren vil det kjøpes inn puter og putekasser for bruk på fellesanlegget. Det skulle vært gjort i fjor, men ble utsatt.

Det ble gjennomført en god budsjettprosess. Det er enighet om å bruke midler på kun høyst nødvendige saker i også 2025. Dette for å ikke øke husleien mer enn nødvendig i en periode der alle priser stiger unormalt mye og dermed avhjelpe økonomien til beboerne.



Det er ikke planlagt noe store vedlikeholdsprosjekt i 2025, Det skal være kontroll på det meste. Det vil alltid være behov for å utføre mindre arbeidet der det oppdages feil.

Per når ser økonomien veldig god ut.

Det ble varslet om 5 % økning av fellesthusleien fra 1.1-2025

De store prisøkninger for tiden gjør at styret følger nøye med på den økonomiske utviklingen til borettslaget og vil om det er nødvendig iverksette tiltak.

Styret har som i fjor hatt en styremiddag ute. Der diskuteres det smått og stort.



Til generalforsamlingen i Kapperstien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kapperstien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 950289678 Kapperstien Borettslag - årsrapport 2024.pdf



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

Sarpsborg, 06. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## KAPPERSTIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 678, KUNDENR. 3595

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>788 644</b>	<b>705 045</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-97 223	153 794
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 037	11 037
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-72 530	-80 645
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-159 765</b>	<b>83 599</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>628 879</b>	<b>788 644</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		634 233	893 144
Kortsiktig gjeld		-5 354	-104 500
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>628 879</b>	<b>788 644</b>



## KAPPERSTIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 678, KUNDENR. 3595

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 216 644	1 216 644	1 217 000	1 277 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 216 644</b>	<b>1 216 644</b>	<b>1 217 000</b>	<b>1 277 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 136	-5 922	-6 000	-6 500
Styrehonorar	4	-43 520	-42 000	-44 520	-46 640
Avskrivninger	13	-11 037	-11 037	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-7 200
Forretningsførerhonorar		-67 890	-64 475	-69 000	-73 000
Konsulenthonorar	6	-2 085	-5 308	-6 000	-1 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-318 490	-188 569	-283 500	-189 500
Forsikringer		-102 408	-86 414	-95 000	-101 649
Festeavgift		-5 997	-5 997	-6 500	-7 000
Kommunale avgifter	8	-271 211	-218 651	-241 000	-333 590
Energi/fyring		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 264	-105 871	-113 208	-120 960
Andre driftskostnader	9	-85 187	-78 277	-84 800	-91 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 041 449</b>	<b>-827 746</b>	<b>-976 528</b>	<b>-999 039</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>175 195</b>	<b>388 898</b>	<b>240 472</b>	<b>277 961</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	23 383	19 466	12 000	8 000
Finanskostnader	11	-295 801	-254 570	-319 000	-293 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-272 418</b>	<b>-235 104</b>	<b>-307 000</b>	<b>-285 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-97 223</b>	<b>153 794</b>	<b>-66 528</b>	<b>-7 039</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	153 794		
Fra opptjent egenkapital		-97 223	0		



### KAPPERSTIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 289 678, KUNDENR. 3595

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	10 541 750	10 541 750
Andre varige driftsmidler	13	28 511	39 548
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 602 847</b>	<b>10 608 999</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		28 539	27 816
Driftskonto OBOS-banken		281 611	552 550
Sparekonto OBOS-banken		324 083	312 778
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>634 233</b>	<b>893 144</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 237 080</b>	<b>11 502 142</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		2 990 966	3 088 190
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 992 766</b>	<b>3 089 990</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 809 906	4 882 436
Borettsinnskudd	15	3 398 200	3 398 200
Avsetning bomiljøtiltak		30 853	27 017
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 238 959</b>	<b>8 307 653</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 750	73 426
Påløpte renter		1 604	25 496
Påløpte avdrag		0	5 578
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 354</b>	<b>104 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 237 080</b>	<b>11 502 142</b>
Pantstillelse	16	8 591 108	12 037 216
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 6.2.2025  
Styret i Kapperstien Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Unni Kingsrød /s/

Geir Ketil Skjetne Olsen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 216 644
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 216 644</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 136
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 136</b>

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 2023/2024, og er på kr 43 520. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 470, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 085
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 085</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-270 785
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 263
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 693
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 750
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-318 490</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-271 211
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-271 211</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester	-67 000
Andre fremmede tjenester	-291
Kontor- og datarekvisita	-1 268
Trykksaker	-1 178
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 470
Andre kontorkostnader	-2 431
Bank- og kortgebyr	-2 067
Velferdskostnader	-3 682
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 187</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 449
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 354
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 580
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 383</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-295 801
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-295 801</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1990	10 541 750
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 541 750</b>

Gnr.49/bnr.146 og 148.

Tomten er festet 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**

Uteanlegg		
Kostpris	110 369	
Avskrevet tidligere	-70 821	
Avskrevet i år	-11 037	
		28 511
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>28 511</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -11 037

---

**NOTE: 14****OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %.

Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 145 000	
Nedbetalt tidligere	262 564	
Nedbetalt i år	72 530	
		-4 809 906
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 809 906</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-3 398 200	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-3 398 200</b>

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

Bygninger	10 541 750
<b>TOTALT</b>	<b>10 541 750</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 398 200
Pantelån	4 809 906
<b>TOTALT</b>	<b>8 208 106</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 541 750
<b>TOTALT</b>	<b>10 541 750</b>



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 250.000 og på linje med budsjettet for 2024.

Driftskostnadene er kr. 161.000 mer enn budsjettet og skyldes ekstra kostnader til snørydding.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 9.484.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader. Disse ble sist økt 1.6.2024 med 20 %

Forørig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.02.25

Selskapsnummer: 3595 Selskapsnavn: KAPPERSTIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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