



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	923 798 978
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	CAPJON PARK BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS ØSTFOLD Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 28.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		96 104 760	14 015 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>96 104 760</b>	<b>14 015 642</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 770	3 314
Annen driftskostnad		4 276 673	3 973 716
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 314 443</b>	<b>3 977 030</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>91 790 317</b>	<b>10 038 612</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 543	5 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 543</b>	<b>5 018</b>
Annen finanskostnad		10 492 518	7 274 266
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 492 518</b>	<b>7 274 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 477 975</b>	<b>-7 269 248</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 312 342	2 769 364
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		566 150 000	566 150 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		157 765	195 535
Sum varige driftsmidler		566 307 765	566 345 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		566 307 765	566 345 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		512 281	141 011
Sum fordringer		512 281	141 011
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 447	1 656 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 447	1 656 483
Sum omløpsmidler		901 729	1 797 494
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>567 209 494</b>	<b>568 143 029</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		670 000	670 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>670 000</b>	<b>670 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		87 964 187	6 651 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>87 964 187</b>	<b>6 651 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>88 634 187</b>	<b>7 321 846</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		195 646 647	276 874 335
Øvrig langsiktig gjeld		282 740 000	282 740 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>478 386 647</b>	<b>559 614 335</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>478 386 647</b>	<b>559 614 335</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 031	384 590
Leverandørgjeld		83 864	173 561
Annen kortsiktig gjeld		18 764	648 697
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>188 659</b>	<b>1 206 848</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>478 575 306</b>	<b>560 821 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>567 209 494</b>	<b>568 143 029</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486743

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 798 978  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CAPJON PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS ØSTFOLD  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 923 798 978  
CAPJON PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		96 104 760	14 015 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>96 104 760</b>	<b>14 015 642</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 770	3 314
Annen driftskostnad		4 276 673	3 973 716
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 314 443</b>	<b>3 977 030</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>91 790 317</b>	<b>10 038 612</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 543	5 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 543</b>	<b>5 018</b>
Annen finanskostnad		10 492 518	7 274 266
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 492 518</b>	<b>7 274 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 477 975</b>	<b>-7 269 248</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 312 342	2 769 364
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>



Organisasjonsnr: 923 798 978  
CAPJON PARK BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		566 150 000	566 150 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		157 765	195 535
Sum varige driftsmidler		566 307 765	566 345 535
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		566 307 765	566 345 535
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		512 281	141 011
Sum fordringer		512 281	141 011
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 447	1 656 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 447	1 656 483
Sum omløpsmidler		901 729	1 797 494
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>567 209 494</b>	<b>568 143 029</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		670 000	670 000
Sum innskutt egenkapital		670 000	670 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	87 964 187	6 651 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>87 964 187</b>	<b>6 651 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>88 634 187</b>	<b>7 321 846</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	195 646 647	276 874 335
Øvrig langsiktig gjeld	282 740 000	282 740 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>478 386 647</b>	<b>559 614 335</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>478 386 647</b>	<b>559 614 335</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	86 031	384 590
Leverandørgjeld	83 864	173 561
Annen kortsiktig gjeld	18 764	648 697
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>188 659</b>	<b>1 206 848</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>478 575 306</b>	<b>560 821 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>567 209 494</b>	<b>568 143 029</b>



Organisasjonsnr: 923 798 978  
CAPJON PARK 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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1969

Capjon Park Borettslag





## Velkommen til årsmøte i Capjon Park 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 12:00 og lukker 15. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1969>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Analoge stemmeskjemaer

Leveres til styreleder Helge Høybjør, Capjonstien 1

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Felleskostnader, utredning Verksbyen Velforening
7. Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Capjon Park 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Roar Andersen/OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder

### Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Tove Lisbeth Martinsen og Lise Mathisen som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Tove Lisbeth Martinsen og Lise Mathisen velges som protokollvitner.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1969-Årsrapport, regnskap.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 201.000,-, som er tilsvarende budsjettet

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 201.000,-

Sak 6

## Felleskostnader, utredning Verksbyen Velforening

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier Kåre Pedersen, Capjonstien 1

I juni 2023 økte felleskostnadene med 14.6 %. Samtidig økte kostnadene til vann og avløp med 47% og det var også økning på postene Regnskap og revisjon samt en ny kostnadspost – Futurhome.

I Januar 2024 kom det en ny økning på 38.3% og vi må vel forvente en økning på kostnadene til vann og avløp etter signaler fra politisk hold i kommunen. Det betyr at økningen i kostnadene fra mai 2022 til januar 2024 har vært på 56,5%. I tillegg har energikostnadene og ikke minst rentekostnadene økt svært mye de to siste årene.

Alle vet hvordan den enkeltes lønning eller pensjon har økt i samme periode, det er betydelig mindre. Det advares fra svært mange hold at flere og flere ikke makter dagens kostnader, ikke minst pga de sterkt økende bokostnadene vi har hatt i landet flere og flere havner i gjeldskrise.



En gjennomgang av regnskapsrapporten vi fikk i desember 2024 gir en god oversikt over kostnads-bilde, det synes at på de fleste kostnadspostene er det ikke så mye styret kan gjøre annet enn å søke å reforhandle avtalene med mål om å få ned kostnadene. En kostnadspost som synes litt merkelig høy er KONTINGENT til Verksparken Velforening, som for 2023 vil være på 335 000 kr eller ca 2500 Kr i snitt pr boenhet. Det utgjør tross alt 6,33% av driftskostnadene. Jeg og sikkert mange med meg er usikker på hva Verksparken Velforening er og hva vi i Capjon Park har igjen for det beydelige beløpet vi betaler til Velforeningen.

#### Styrets innstilling

Dette er noe som styret har på agendaen fra før og vil godta forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret legger frem en utredning om medlemskapet i Verksbyen Velforening skal videreføres på dagens nivå eller om det skal reduseres eller avsluttes.

#### Vedlegg

2. STYRET i Capjon Park Forslag til årsmøte 2024.pdf

Sak 7

## Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier Kåre Pedersen, Capjonstien 1

Styret har i varslet om ordinært årsmøte 12.mars i Capjon Park, opplyst at de forbereder digitalt årsmøte istedenfor årsmøte med fysisk oppmøte. Det er ikke forbudt å avholde digitalt årsmøte i boligbyggerlag, men det stilles strenge krav til den digitale gjennomføringen. Hovedkravet er at alle andelseierne må få delta, og dersom en eller flere ikke mestrer teknologien må styret finne en løsning som gjør at også disse kan delta på lik linje.

Capjon Park har mange eldre beboere/andelseiere og det er et faktum at den digitale kompetansen hos eldre har store mangler sammenlignet med den yngre delen av befolkningen. Jeg har ingen mulighet til å mene noe om hvordan den digitale kompetansen hos den enkelte beboer/andelshaver i Capjon Park er, men eg kan for min egen del si at når eg møter den digitale verden så må eg innse at her har eg store mangler. Eg vil sterkt fraråde styret å gjennomføre årsmøtet digitalt og legger frem et forslag om at årsmøtet tar en avgjørelse om fremtidige ordinære årsmøter kan avholdes digitalt.

#### Styrets innstilling

Styret velger å holde digitalt årsmøte denne gang. Det er få som har kommet med ønsker om fysisk møte i år. Styret kommer med eget forslag at det blir holdt "hybrid" årsmøte fremover. Dette er en kombinasjon av digitalt og fysisk møte. Da kan de som vil delta på fysisk møte gjøre det, og de som heller vil delta digitalt gjøre det.



Vi voterer over mulighetene en etter en.

Hvis ingen av forslagene til vedtak oppnår 50% flertall, faller vi tilbake til at styret bestemmer (slik det er nå).

#### Forslag til vedtak 1

Årsmøter skal avholdes digitalt

#### Forslag til vedtak 2

Årsmøter skal avholdes som en kombinasjon av digitalt og fysisk møte (hybridløsning).

#### Forslag til vedtak 3

Årsmøter skal avholdes fysisk.

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Vi innstiller de to nåværende styremedlemmer og vara til gjenvalg.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Eva Olsen**  
Kandidaten har sittet ett år i styret og har fungert optimalt med resten av styret. Hun stiller til gjenvalg og gjerne med 2 år slik at vi får en kontinuitet i styret.
- **Pål Mathisen**  
Kandidaten har sittet som styremedlem ett år og har fungert optimalt med resten av styret og stiller til gjenvalg og gjerne for 2 år. Dette for å få en kontinuitet i styret
- **Tove Lundberg**  
Inntressert i det som skjer. Har vært i styret der jeg bodde før.

##### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Torild Brynildsen**  
Kandidaten har sittet som varamedlem ett år og har fungert optimalt med resten av styret og stiller til gjenvalg.
- **Tove Lundberg**  
Inntressert i det som skjer. Har vært i styret der jeg bodde før.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helge Høybjør	Capjonstien 1
Nestleder	Anita Marie Wiik	Capjonstien 7
Styremedlem	Jon Magne Aagaard	Capjonstien 7
Styremedlem	Pål Mathisen	Capjonstien 9
Styremedlem	Eva Olsen	Capjonstien 1
Varamedlem	Torild Juliane Brynildsen	Capjonstien 1

### 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.

### Generelle opplysninger om Capjon Park Borettslag

Borettslaget består av 134 andelsleiligheter.

Capjon Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923798978, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303      1906

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

Capjon Park Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har holdt 9 styremøter og et par arbeidsmøter siden de tiltrådte 13. Juni.

Styret har laget en HMS plan og rutiner med kontroller av dette. Dette følges opp månedlig og årlig i tillegg til løpende oversikt over drift og vedlikehold

Styret fikk i oppgave fra generalforsamlingen med å arbeide med en løsning på innglassing av balkonger for dem som ønsket dette.

I forbindelse med dette så har det blitt avholdt en ekstraordinær generalforsamling fysisk og en ekstraordinær generalforsamling digitalt.

Styret skal nå jobbe videre med å finne en akseptabel løsning for hev og senk glassrekkverk.

I skrivende stund så er det ikke avklart enda om søknaden vedr. innglassing blir godkjent i kommunen.

I tillegg til dette så har styret jobbet med å reforhandle driftsavtaler som vi har fra før og inngå nye.

Da vi har et problem med mange duer har vi i samarbeid med Antisimex har forsøkt å minimere dette problemet. Dette har vi begynt med i 2023 og vil følge opp videre i 2024.

Styret har også søkt å bytte bank. Styret har vært i dialog med Sparebank 1 Østfold og har fått bedre betingelser her enn vi har i DNB. Dette jobber nå Obos med, for oss. DNB var ikke villig til å gjøre noe med rentenivået så da valgte vi å gå videre med Sparebank 1 Østfold. DNB hadde 5,35% og Sparebanken har 5,25% før siste renteoppgang noe som vil gi ca. kr. 180.000,- mindre utgifter

Styret fikk ikke noe budsjett fra forrige styret så nå har sittende styre arbeidet fram et nytt budsjett for 2024.

På grunn av stor prisoppgang på mange av avtalene og saker som ikke var med på forrige budsjett så ble det en stor pris oppgang. Dette har styret dokumentert og lagt ut til alle andelseierne.

I det nye budsjettet har også styret lagt inn styrehonorar. Her har vi forhørt oss med Obos og fått opplyst at på et borettslag av vår størrelse så ligger honorarene fra kr. 200.000,- til litt over kr.300.000,- Styret har valgt å legge seg på nedre nivå.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er beregnet en vesentlig økning av de kommunale avgiftene(renovasjon) som gjelder borettslaget, mens eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Capjon Park Borettslag.

### Lån

Capjon Park Borettslag har lån i DNB.

Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 40 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 6% for 2024

### 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 2024.

Budsjettet er basert på en økning på 38,3% av kat. 001 Felleskostnader, og kat. 147 Mediakostnader på 13,5%, fra 01.01.2024.

Samt reduksjon av kat. 133 Future Home på 36,8%, og kat. 009 FF hon og revisjon på 10,8%, fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Capjon Park Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Capjon Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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. 1909-Årsrapport, regnskap.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, 16. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## CAPJON PARK BORETTSLAG ORG.NR. 923 798 978, KUNDENR. 1969

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap		Budsjett	
		2023	2022	2023	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>590 646</b>	<b>350 355</b>	<b>590 646</b>	<b>713 069</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		81 312 342	2 769 364	0	2 056 744
Tilbakeføring av avskrivning	12	37 770	3 314	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	0	-198 849	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	276 874 336	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 388 369	-105 388 360	0	-1 533 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-78 839 319	0	0	0
Overføring bygg og tomt 1976 og 1988		0	-350 200 000	0	
Overføring borettsinnskudd		0	174 900 000	0	
Overføring andelskapital		0	400 000	0	
Endringer egenkapital		0	1 080 486	0	
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>122 424</b>	<b>240 291</b>	<b>0</b>	<b>523 744</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>713 070</b>	<b>590 646</b>	<b>590 646</b>	<b>1 236 813</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		901 729	1 797 494		
Kortsiktig gjeld		-188 659	-1 206 848		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>713 070</b>	<b>590 646</b>		



## CAPJON PARK BORETTSLAG ORG.NR. 923 798 978, KUNDENR. 1969

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 989 109	0	0	11 829 972
Innkrevde felleskostnader	2	8 271 972	14 015 642	0	6 334 028
Andre inntekter	3	4 360	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 265 441</b>	<b>14 015 642</b>	<b>0</b>	<b>18 164 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Styrehonorar		0	0	0	-201 000
Avskrivninger	12	-37 770	-3 314	0	0
Revisjonshonorar	4	-9 625	-18 250	0	-10 106
Forretningsførerhonorar		-175 133	-205 878	0	-205 185
Konsulenthonorar	5	-688	-9 450	0	-3 000
Kontingenter		-335 000	-268 000	0	-335 000
Drift og vedlikehold	6	-528 928	-244 958	0	-828 500
Forsikringer		-429 879	-365 981	0	-549 529
Kommunale avgifter	7	-1 124 251	-1 211 287	0	-1 280 286
Energi/fyring		-393 970	-493 428	0	-508 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 202	-333 828	0	-385 900
Andre driftskostnader	8	-916 998	-822 655	0	-977 750
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 314 443</b>	<b>-3 977 030</b>	<b>0</b>	<b>-5 284 256</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>12 950 998</b>	<b>10 038 612</b>	<b>0</b>	<b>12 879 744</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		78 839 319	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>91 790 317</b>	<b>10 038 612</b>	<b>0</b>	<b>12 879 744</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	14 543	5 018	0	5 000
Finanskostnader	10	-10 492 518	-7 274 266	0	-10 828 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-10 477 975</b>	<b>-7 269 248</b>	<b>0</b>	<b>-10 823 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>81 312 342</b>	<b>2 769 364</b>	<b>0</b>	<b>2 056 744</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 769 364		
Til annen egenkapital		81 312 342	0		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	558 150 000	558 150 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
Andre varige driftsmidler	12	157 765	195 535
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>566 307 765</b>	<b>566 345 535</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		40 227	15 067
Forskuddsbetalte kostnader		155 566	121 654
Andre kortsiktige fordringer	13	229 702	4 290
Energiavregning	17	86 787	0
Driftskonto OBOS-banken		382 645	1 649 069
Innestående i andre banker		6 803	7 414
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>901 729</b>	<b>1 797 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>567 209 494</b>	<b>568 143 029</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 134 * 5 000		670 000	670 000
Annen egenkapital	14	87 964 187	6 651 846
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>88 634 187</b>	<b>7 321 846</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	195 646 647	276 874 335
Borettsinnskudd	16	282 740 000	282 740 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>478 386 647</b>	<b>559 614 335</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 764	8 963
Leverandørgjeld		83 864	173 561
Påløpte renter		86 031	384 590
Energiavregning	17	0	156 526
Annen kortsiktig gjeld		0	483 208
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>188 659</b>	<b>1 206 848</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>567 209 494</b>	<b>568 143 029</b>



	10	Capjon Park Borettslag	
Pantstillelse	18	562 740 000	562 740 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.02.2024  
Styret i Capjon Park Borettslag

Helge Høybjør /s/

Anita Marie Wiik /s/

Jon Magne Aagaard /s/

Pål Mathisen /s/

Eva Olsen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Lånekostnader	3 488 358
Felleskostnader	3 283 932
Tilbakeført avsetning 2022	483 068
Kabel-TV	335 160
Diverse	241 200
Lån leiligheter	239 254
Tillegg	201 000
Kapitalkostnader på IN-lån	8 724 579
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	264 530
Overført til kapitalkostnader	-8 989 109
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 271 972</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	140
Ukjent innbetaling	4 220
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 360</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-688</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 258
Drift/vedlikehold VVS	-28 957
Drift/vedlikehold elektro	-51 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-248 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 264
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 557
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 274
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-528 928</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 019 356
Renovasjonsavgift	-104 895
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 124 251</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 874
Driftsmateriell	-999
Vaktmestertjenester	-629 546
Renhold ved firmaer	-7 878
Andre fremmede tjenester	-224 708
Kontor- og datarekvisita	-1 412
Andre kontorkostnader	-2 423
Bankgebyr	-3 658
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-916 998</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 485
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 058
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 543</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-10 492 448
Renter på leverandørgjeld	-70
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-10 492 518</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019 Capjon Park I	212 613 328	
Overført fra Capjon Park II	214 906 121	
Overført fra Capjon Park III	130 630 551	
		558 150 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>558 150 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2019

Gnr.303/bnr.1906

Overførte tomteverdier, Capjon Park II kr. 2 993 879, Capjon III kr. 1 669 449

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fuglesikring		
Tilgang 2022	198 849	
Avskrevet tidligere	-3 314	
Avskrevet i år	-37 770	
		157 765
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>157 765</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-37 770**

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		57 397
Nova Energi		172 305
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>229 702</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 075 697	
Egenkapital fra IN tidligere		0
Egenkapital fra IN 2023	78 839 319	
Reduksjon EK fra IN		-950 829
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>87 964 187</b>	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Renter 31.12: 5,35 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2019

-276 874 335

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 388 369

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

78 839 319

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-195 646 647**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig Capjon Park I

-107 840 000

Overført fra Capjon Park II

-108 825 000

Overført fra Capjon Park III

-66 075 000

**-282 740 000****SUM BORETTSINNSKUDD****-282 740 000****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-3 162 205

**SUM INNTEKTER****-3 162 205****KOSTNADER**

Vann

3 248 992

**SUM KOSTNADER****3 248 992****SUM ENERGIAVREGNING****86 787**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	282 740 000
Pantelån	195 646 647
Bregnede IN-forpliktelse	77 888 490
<b>TOTALT</b>	<b>556 275 137</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	558 150 000
Tomt	8 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>566 150 000</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2470191. 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.

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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Sikringsordning felleskostnader.

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



## STYRET i Capjon Park

I juni 2023 økte felleskostnadene med 14.6 %. Samtidig økte kostnadene til vann og avløp med 47% og det var også økning på postene Regnskap og revisjon samt en ny kostnadspost – Futurhome.

I Januar 2024 kom det en ny økning på 38.3% og vi må vel forvente en økning på kostnadene til vann og avløp etter signaler fra politisk hold i kommunen. Det betyr at økningen i kostnadene fra mai 2022 til januar 2024 har vært på 56,5%. I tillegg har energikostnadene og ikke minst rentekostnadene økt svært mye de to siste årene.

Alle vet hvordan den enkeltes lønning eller pensjon har økt i samme periode, det er betydelig mindre. Det advares fra svært mange hold at flere og flere ikke makter dagens kostnader, ikke minst pga de sterkt økende bokostnadene vi har hatt i landet flere og flere havner i gjeldskrise.

En gjennomgang av regnskapsrapporten vi fikk i desember 2024 gir en god oversikt over kostnadsbilde, det synes at på de fleste kostnadspostene er det ikke så mye styret kan gjøre annet enn å søke å reforhandle avtalene med mål om å få ned kostnadene. En kostnadspost som synes litt merkelig høy er **KONTINGENT til Verksparken Velforening**, som for 2023 vil være på 335 000 kr eller ca 2500 Kr i snitt pr boenhet. Det utgjør tross alt 6,33% av driftskostnadene. Jeg og sikkert mange med meg er usikker på hva Verksparken Velforening er og hva vi i Capjon Park har igjen for det beydelige beløpet vi betaler til Velforeningen.

Forslag:

**Styret legger frem en utredning om medlemskapet i Verksbyen Velforening skal videreføres på dagens nivå eller om det skal reduseres eller avsluttes.**

## Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte 12. mars 2024

Styret har i varslet om ordinært årsmøte 12.mars i Capjon Park, opplyst at de forbereder digitalt årsmøte istedenfor årsmøte med fysisk oppmøte. Det er ikke forbudt å avholde digitalt årsmøte i boligbyggerlag, men det stilles strenge krav til den digitale gjennomføringen. Hovedkravet er at alle andelseierne må få delta, og dersom en eller flere ikke mestrer teknologien må styret finne en løsning som gjør at også disse kan delta på lik linje.

Capjon Park har mange eldre beboere/andelseiere og det er et faktum at den digitale kompetansen hos eldre har store mangler sammenlignet med den yngre delen av befolkningen. Jeg har ingen mulighet til å mene noe om hvordan den digitale kompetansen hos den enkelte beboer/andelshaver i Capjon Park er, men eg kan for min egen del si at når eg møter den digitale verden så må eg innse at her har eg store mangler. Eg vil sterkt fraråde styret å gjennomføre årsmøtet digitalt og legger frem et forslag om at årsmøtet tar en avgjørelse om fremtidige ordinære årsmøter kan avholdes digitalt.

**Forslag: Ordinære årsmøter i Capjon Park Boligbyggerlag avholdes som fysiske årsmøter såfremt utenforliggende årsaker umuliggjør dette.**

Kåre Pedersen



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.24

Selskapsnummer: 1969 Selskapsnavn: Capjon Park Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Roar Andersen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tove Lisbeth Martinsen og Lise Mathisen velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

24 av 26

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 201.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Felleskostnader, utredning Verksbyen Velforening**

Styret legger frem en utredning om medlemskapet i Verksbyen Velforening skal videreføres på dagens nivå eller om det skal reduseres eller avsluttes.

- For  
 Mot

**Sak 7 Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøter skal avholdes digitalt  
 Årsmøter skal avholdes som en kombinasjon av digitalt og fysisk møte (hybridløsning).  
 Årsmøter skal avholdes fysisk.

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Eva Olsen  
 Pål Mathisen  
 Tove Lundberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Torild Brynildsen  
 Tove Lundberg

25 av 26

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





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.