



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 015 642	5 260 957
Sum inntekter		14 015 642	5 260 957
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 314	
Annen driftskostnad		3 973 716	1 291 326
Sum kostnader		3 977 030	1 291 326
Driftsresultat		10 038 612	3 969 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 018	104
Sum finansinntekter		5 018	104
Annen finanskostnad		7 274 266	1 839 874
Sum finanskostnader		7 274 266	1 839 874
Netto finans		-7 269 248	-1 839 770
Ordinært resultat før skattekostnad		2 769 364	2 129 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 769 364	2 129 861
Årsresultat		2 769 364	2 129 861
Totalresultat		2 769 364	2 129 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 769 364	2 129 861
Sum overføringer og disponeringer		2 769 364	2 129 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		566 150 000	215 950 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		195 535	
Sum varige driftsmidler		566 345 535	215 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		566 345 535	215 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		141 011	153 013
Sum fordringer		141 011	153 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 656 483	429 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 656 483	429 381
Sum omløpsmidler		1 797 494	582 393
SUM EIENDELER		568 143 029	216 532 393

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		670 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		670 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 651 846	2 801 996
Sum opptjent egenkapital		6 651 846	2 801 996
Sum egenkapital		7 321 846	3 071 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		276 874 335	105 388 359
Øvrig langsiktig gjeld		282 740 000	107 840 000
Sum annen langsiktig gjeld		559 614 335	213 228 359
Sum langsiktig gjeld		559 614 335	213 228 359
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 590	10 683
Leverandørgjeld		173 561	178 752
Annen kortsiktig gjeld		648 697	42 604
Sum kortsiktig gjeld		1 206 848	232 038
Sum gjeld		560 821 183	213 460 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		568 143 029	216 532 393



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 616678

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 923 798 978
CAPJON PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 015 642	5 260 957
Sum inntekter		14 015 642	5 260 957
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 314	
Annen driftskostnad		3 973 716	1 291 326
Sum kostnader		3 977 030	1 291 326
Driftsresultat		10 038 612	3 969 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 018	104
Sum finansinntekter		5 018	104
Annen finanskostnad		7 274 266	1 839 874
Sum finanskostnader		7 274 266	1 839 874
Netto finans		-7 269 248	-1 839 770
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 769 364	2 129 861
Årsresultat		2 769 364	2 129 861
Totalresultat		2 769 364	2 129 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 769 364	2 129 861
Sum overføringer og disponeringer		2 769 364	2 129 861



Organisasjonsnr: 923 798 978
CAPJON PARK BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		566 150 000	215 950 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		195 535	
Sum varige driftsmidler		566 345 535	215 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		566 345 535	215 950 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		141 011	153 013
Sum fordringer		141 011	153 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 656 483	429 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 656 483	429 381
Sum omløpsmidler		1 797 494	582 393
SUM EIENDELER		568 143 029	216 532 393
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		670 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		670 000	270 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 651 846	2 801 996
Sum opptjent egenkapital	6 651 846	2 801 996
Sum egenkapital	7 321 846	3 071 996
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	276 874 335	105 388 359
Øvrig langsiktig gjeld	282 740 000	107 840 000
Sum annen langsiktig gjeld	559 614 335	213 228 359
Sum langsiktig gjeld	559 614 335	213 228 359
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	384 590	10 683
Leverandørgjeld	173 561	178 752
Annen kortsiktig gjeld	648 697	42 604
Sum kortsiktig gjeld	1 206 848	232 038
Sum gjeld	560 821 183	213 460 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	568 143 029	216 532 393



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 2023

1969 Capjon Park Borettslag





Til andelseierne i Capjon Park Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 13. juni 2023 kl. 19 i Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35, 1651 Sellebakk.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Capjon Park Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Capjon Park Borettslag
avholdes 13. juni 2023 kl. 19 i Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35, 1651 Sellebakk.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tiltak duer/måker
- B) Innglassing balkonger
- C) Regler brannslange, rømningsveier, oppbevaring av gass, brennbar væske i p-kjeller, el-bil lader, rutiner kode kodelåser og tid garasjeport
- D) Vannmåler

Innkomne forslag med redegjørelser er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 05.06.2023
Styret i Capjon Park Borettslag

sign.
Ruben Dahl Hansen

sign.
Thor Ivar Grønli

sign.
Bjørn Olav Guthu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben Dahl Hansen	Nordre Kongsvei 58
Styremedlem	Thor Ivar Grønli	Krabberødveien 25
Styremedlem	Bjørn Olav Guthu	Capjonstien 46
Varamedlem	Magne Arvid Olsen	Roald Amundsens Vei 157

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 andelseierne 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Capjon Park består totalt av 134 boliger, fordelt på 5 ulike blokker. De første byggearbeidene ble påbegynt i 2018. Den første blokka ble ferdigstilt i 2019, og den siste blokka ble ferdigstilt høsten 2021.

Boligprosjektet var opprinnelig organisert som tre ulike borettslag. Disse har i 2022 blitt fusjonert til ett borettslag – Capjon Park Borettslag. Etter denne fusjonen består borettslaget av alle 134 andelsboliger.

Styret har siden borettslaget ble stiftet bestått av representanter for utbygger.

Styrets arbeid har bestått i inngåelse av driftsavtaler, oppfølging av disse avtalene, og ulik dialog og korrespondanse med andelseiere knyttet til ulike beboerrelaterte spørsmål.

Utbyggers rolle i styret har bestått i drifte borettslaget og fellesinteresser i boligprosjektet Capjon Park best mulig til lavest mulig kostnader mens utbyggingen pågår, og sørge for god start på drift av borettslaget.

Styret har fortsatt sitt arbeid på samme måte, under perioden med fusjonering av borettslagene.

Deretter har styret også arbeidet med igangsetting av IN ordningen, som ble igangsatt i mars 2023.

Nytt styre bestående av andelseiere i borettslaget, skal velges på ordinær generalforsamling i juni 2023.

Da styrets representanter fram til nå kommer fra utbygger, skal styret ikke ha noen honorar for det styrearbeidet som utføres under denne perioden fram til nytt styre bestående av andelseiere blir valgt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

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.



Til generalforsamlingen i Capjon Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Capjon Park Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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 – Capjon Park Borettslag

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 avviklet.

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 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>.

Sarpsborg, 26. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		350 355
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 769 364
Tilbakeføring av avskrivning	11	3 314
Fradrag kjøpesum anl.midler	11	-198 849
Tillegg for nye langsiktige lån	15	276 874 336
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-105 388 360
Overføring for bygg og tomt 1976 og 1988	10	-350 200 000
Overføring borettsinnskudd	16	174 900 000
Overføring andelskapital	13	400 000
Endringer egenkapital	14	1 080 486
Endring bygningsverdi		0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		240 291
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		590 646

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 797 494
Kortsiktig gjeld	-1 206 848
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	590 646



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	14 015 642	14 303 000	0
Andre inntekter		0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		14 015 642	14 303 000	0
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-18 242	0
Styrehonorar		0	-114 000	0
Avskrivninger	11	-3 314	0	0
Revisjonshonorar	3	-18 250	-16 334	0
Forretningsførerhonorar		-205 878	-191 750	0
Konsulenthonorar	4	-9 450	-1 500	0
Kontingenter		-268 000	0	0
Drift og vedlikehold	5	-244 958	-271 428	0
Forsikringer		-365 981	-287 556	0
Kommunale avgifter	6	-1 211 287	-1 876 280	0
Energi/fyring		-493 428	-733 613	0
TV-anlegg/bredbånd		-333 828	-310 440	0
Andre driftskostnader	7	-822 655	-742 652	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 977 030	-4 563 795	0
DRIFTSRESULTAT		10 038 612	9 739 205	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	5 018	0	0
Finanskostnader	9	-7 274 266		0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 269 248	0	0
ÅRSRESULTAT		2 769 364		0
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		2 769 364		



BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	10	558 150 000
Tomt		8 000 000
Andre varige driftsmidler	11	195 535
SUM ANLEGGSMIDLER		566 345 535
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		15 067
Forskuddsbetalte kostnader		121 654
Andre kortsiktige fordringer	12	4 290
Energiavregning	17	0
Driftskonto OBOS-banken		1 649 069
Innestående i andre banker		7 414
SUM OMLØPSMIDLER		1 797 494
SUM EIENDELER		568 143 029
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 134 * 5 000	13	670 000
Opptjent egenkapital	14	6 651 846
SUM EGENKAPITAL		7 321 846
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	15	276 874 335
Borettsinnskudd	16	282 740 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		559 614 335
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 963
Leverandørgjeld		173 561
Påløpte renter		384 590
Energiavregning	17	156 526
Annen kortsiktig gjeld	18	483 208
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 206 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		568 143 029



12

Capjon Park Borettslag

Pantstillelse	19 562 740 000
Garantiansvar	0

Fredrikstad, 25.05.2023
Styret i Capjon Park Borettslag

sign.
Ruben Dahl Hansen

sign.
Thor Ivar Grønli

sign.
Bjørn Olav Guthu

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

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

INNETEKTER

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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lånekostnader	10 220 013
Felleskostnader	3 083 942
Mediakostnader	324 606
FF hon og revisjon	230 480
FutureHome	117 250
Energiavregning	65 253
Avregning el-bil	-25 902
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 015 642

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 250.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer, Arca Nova	-9 450
SUM KONSULENTHONORAR	-9 450



NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 620
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 719
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-244 958

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-985 492
Renovasjonsavgift	-225 795
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 211 287

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-578 714
Andre fremmede tjenester	-230 876
Andre kontorkostnader	-3
Bank-gebyr	-8 485
Velferdskostnader	-4 578
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-822 655

NOTE: 8

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 627
Renter bank	3 330
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
SUM FINANSINTEKTER	5 018

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-2 587 742
Renter og gebyr på lån i DNB	-2 662 199
Renter og gebyr på lån i DNB	-1 634 735
Renter og gebyr på lån i DNB	-384 590
Renter og gebyr på lån i DNB	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-7 274 266

**NOTE: 10****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
SUM BYGNINGER		558 150 000

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: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fuglesikring		
Tilgang 2022	198 849	
Avskrevet i år	-3 314	
		195 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		195 535

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 314
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gamle kundefordringer		4 290
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		4 290

NOTE: 13**INNSKUTT EGENKAPITAL**

Opprinnelig Capjon Park I	270 000	
Overført fra Capjon Park II	250 000	
Overført fra Capjon Park III	150 000	
		670 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		670 000

NOTE: 14**EGENKAPITAL**

Capjon Park I pr. 01.01.2022	2 801 996	
Overført fra Capjon Park II	963 024	
Overført fra Capjon Park III	117 462	
Årets resultat	2 769 364	
		6 651 846
SUM EGENKAPITAL		6 651 846

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2022

-276 874 335

Nedbetalt i år

0

-276 874 335

Dnb opprinnelig Capjon Park I

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019

-107 840 000

Nedbetalt tidligere

2 451 641

Nedbetalt i år

105 388 360

0

DNB fra Capjon Park II

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2020

-108 825 000

Nedbetalt tidligere

462 138

Nedbetalt i år ordinære avdrag

108 362 862

0

DNB fra Capjon Park III

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2021

-66 075 000

Nedbetalt i år, innfrielse

66 075 000

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-276 874 335****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****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 091 865
SUM INNETEKTER	-2 091 865

KOSTNADER

Vann	1 935 339
SUM KOSTNADER	1 935 339

SUM ENERGIAVREGNING	-156 526
----------------------------	-----------------

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**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning lån	-483 068
Påløpte kostnader	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-483 208

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	282 740 000
Pantelån	276 874 335
TOTALT	559 614 335

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	558 150 000
	8 000 000
TOTALT	566 150 000



[INNKOMNE FORSLAG]

Innkommen forslag A – saker meldt inn av Bjørg V. og Odd M. Andersen

Sak 1

Siden tiltakene mot bråk/støy fra duer/måker har hatt minimal effekt for vår leilighet ber vi om at plagene avklares og tiltak iverksettes snarest mulig for en bedring.

En orientering om hva som er gjort bes gitt på Generalforsamlingen. Siden sittende styre ikke allerede har iverksatt en evaluering av utførte tiltaks effekt bør påtroppende styre prioritere en evaluering.

Sak 2

Gi en status i prosessen med innglassing av balkonger. Alternativt gi en orientering om hva den enkelte eier kan foreta seg.

Vedrørende valg av nytt styre

Siden sittende styre/Arcanova har fungert som valgkomite og ikke har invitert beboerne om å komme med forslag mener vi at forslag til nytt styre bør følge med øvrige dokumenter som sendes andelseierne før Generalforsamlingen.

Merknad fra styret: Avtroppende styre gir redegjørelse. Nytt styre oppfordres til å arbeide videre med spørsmål om duer og måker, og spørsmål om innglassing. Det foreslår at nytt styre gis mandat til å arbeide med spørsmål om innglassing, og at det senere avholdes ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for å fatte vedtak. Forslag til kandidater til nytt styre er presentert i dette heftet, og vil presentere seg før valg avholdes.

Innkommen forslag B – saker meldt inn av Jan A. Vatn

Balkongene i Capjon Park er en stor og viktig ressurs for beboerne. Takk til planleggerne i Arco Nova. Deilig når det er vindstille og sol og varme. Men store åpne balkonger har også noen minus når det gjelder vind og regn. Da må en trekke inn og ta med seg puter og pledd og gjester og vente på bedre vær.

Mange borettslag har sett behov for å bedre forholdene på balkongene ved å glasse inn og beskytte seg mot dårlig vær og vind og forlenge hyggen på balkongen langt ut over de varme sommerdagene. Felles for alle er at det er den samme glassløsning som er valgt for alle leilighetene i det samme borettslaget. Det er nødvendig for utseendet og hensynet til bygningsmyndighetene. Men det er ikke nødvendig at alle balkonger glasser inn. Det er individuelt hva en velger. Velger en samme leverandør er det også gode rabatter ved samlebestillinger.

Til generalforsamlingen i 2022 var det flere som meldte inn ønske om å få glasse inn balkongene, meg selv inkludert. Vi håper at det så snart som mulig kan bli mulig å få gjort dette. Jeg har hatt et seriøst firma til å utarbeide et uforpliktende tilbud på en balkong på 19kvm tilhørende en leilighet på 80kvm. Dette bare for å illustrere en mulig løsning og pris slik at alle som er interessert kan få en formening av hva dette går ut på. Tilbudet er vedlagt som fil.

Forslag til vedtak på Generalforsamlingen 13.juni 2023:

- 1) Generalforsamlingen åpner for innglassing av balkonger etter godkjenning av Styret i Borettslaget.
- 2) Styret nedsetter en gruppe som skal arbeide frem et forslag om en felles løsning og leverandør.
- 3) Det er opp til hver enkelt beboer om de vil glasse inn balkongen eller ikke.

4) Den enkelte beboer dekker selv alle kostnader ved innglassing av egen balkong.

Merknad fra styret: Det foreslår at nytt styre gis mandat til å arbeide med spørsmål om innglassing, og at det senere avholdes ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for å fatte vedtak. Jan A. Vatn har innhentet et tilbud på innglassing, som distribueres via Vibbo

Innkommen forslag C – saker meldt inn av Ingar Døvre:

Vil gjerne ta opp muligheten for å bruke avlesning av vannmåler i hver leilighet. Vil tro veldig mange har et lavere forbruk enn det vi betaler for.

Merknad fra styret: Avtroppende styre vil redegjøre for problematikken. Nova Energi AS vil vurdere om dette kan tilbys som en tjeneste, eventuelt som en forsøksordning.

Innkommen forslag D – saker meldt inn av June Corneliusen:

På møtet i fjor var det stemning for å komme igang med innglassingprosjektet. Jeg ønsker at denne prosessen kommer igang.

Merknad fra styret: Det foreslår at nytt styre gis mandat til å arbeide med spørsmål om innglassing, og at det senere avholdes ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for å fatte vedtak.

Innkommen forslag E – saker meldt inn av Arild Skadsheim:

Vi ber om at det gis prinsipiell tillatelse til innglassing av terrasser, men med følgende forutsetninger:

- Innglassing skal være frivillig for den enkelte. De som ikke ønsker dette nå, må ha muligheten for å innglassere senere.
- Det skal velges en felles løsning/leverandør for hele borettslaget – evt. to versjoner da det finnes to versjoner rekkverk på terrassene i dag (glass mot Galtungveien).
- Valgt løsning må være funksjonell (eksempelvis kunne åpnes og lukkes på en enkel måte), estetisk utformet (tilpasset bygninger/terrasser), av høy kvalitet og budsjettmessig akseptabel.
- Entreprenør må kunne vise til gode referanser og garanterer support i årene etter installasjon.

Ønske om innglassing er basert på flere forhold:

- Området er vindutsatt.
- Ønske om økt bruk av terrassen
- Innglassing gir beskyttelse mot vind, snø, regn, fugler, insekter, løv og pollen m.m.
- Redusert støy utenfra og redusert varmetap fra leiligheten
- Terrassemøbler, puter m.m. kan oppbevares på terrassen hele året.
- Terrassene mot Galtungveien er spesielt utsatt for trafikkstøy (derfor er det glassrekkverk der) og støy og støv fra anleggstomt på andre siden av Galtungveien.

Det foreslås at det etableres en arbeidsgruppe som kan se på alternative løsninger som kan vurderes før det gis en anbefaling/tas en beslutning.

Det ønskes at det stemmes over at det gis en prinsipiell tillatelse til innglassing i borettslaget, med de angitte forutsetningene, og at det settes i gang en prosess som kan utarbeide forslag til løsning.

Merknad fra styret: Det foreslår at nytt styre gis mandat til å arbeide med spørsmål om innglassing, og at det senere avholdes ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for å fatte vedtak.

Innkommen forslag F – saker meldt inn av Nils Sivertsen:

I fb med innkallelse til generalforsamling foreslår jeg at det blir utarbeidet et eget pkt i vedtekter som ivaretar brann- og sikkerhets forhold.

- Brannslage skap er kun til beredskap.



- Alle rømmings veier/trappeløp må holdes frie for sikker rømming.
- Oppevaring av gass/brennbar væske i garasjeanlegg under bakkenivå iht gjeldene forskifter.
- Lading av elbiler kun med forskiftsmessig elbil lader.

- Alle kodebokser bør omkodes en gang pr år.
- Tiden hvor garasjeport står i åpen stilling etter passering av kjøretøy bør reduseres.

Merknad fra styret: Disse forhold behøves ikke bli regulert av vedtekter, og kan håndteres av styret og via rutiner og retningslinjer som utarbeides av styret. Avtroppende styre gir redegjørelse. Det foreslås at nytt styre tar med seg disse innspill, og vurdere disse som en del av sitt styrearbeid.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Helge Høybjør – Capjonstien 1 H0405

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anita Wiik – Capjonstien 7 H0105

Jon Magne Aagaard – Capjonstien 1 H0205

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Pål Mathisen – Capjonstien 9 H0204

Eva Olsen – Capjonstien 1 H0504

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Torild Juliane Brynildsen – Capjonstien 1 H0302

Styret for Capjon Park Borettslag



Annen 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. 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.

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 oenf@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.

Garantert betaling av felleskostnader

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



1969 Capjon Park Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.